

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH* PADA  
PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BMT FAJAR CABANG  
BANDAR LAMPUNG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Memperoleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)  
Dalam Ilmu Perbankan Syariah**

**Oleh**

**JALAL FAUZI**

**NPM : 1551020189**

**Program Studi : Perbankan Syariah**



**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1442 H / 2020 M**

**ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH* PADA  
PEMBIAYAAN PERUMAHANDI BMT FAJAR CABANG BANDAR  
LAMPUNG**

**SKRIPSI**

**Diajukan Untuk Melengkapi Tugas-Tugas Dan Memenuhi Syarat-Syarat  
Guna Memproleh Gelar Sarjana Ekonomi (S.E.)  
Dalam Ilmu Perbankan Syariah**



**Pembimbing I : Dr. Ruslan Abdul Ghofur, S.Ag., M.Si.**

**Pembimbing II : Diah Mukminatul Hasyimi, M. E. Sy.**

**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM  
UNIVERSITAS ISLAM NEGERI  
RADEN INTAN LAMPUNG  
1442 H / 2020 M**

## ABSTRAK

BMT dalam pelaksanaan tugasnya tidak terlepas dari penghimpundana dan penyalur dana. Dua fungsi ini merupakan bagian dari fungsimanajemen BMT, agar usaha BMT menjadi lebih berkembang, pengurusharus memiliki kemampuan dan strategi pendanaan yang tepat. Dalam halmanajemen penghimpunan, prinsip utama yang paling penting adalahbagaimana menimbulkan kepercayaan dari masyarakat terhadap BMT danhal ini berkaitan erat dengan kinerja. Salah satu pembiayaan yang dilakukan BMT adalah pembiayaan *musyarakah* yang digunakan untuk membiayai kerjasama yang pendanaannya cukup besar, biasanya dilakukan pada pembiayan proyek-proyek PT maupun CV atau sejenisnya.Rumusan masalah pada penelitian ini adalah Bagaimana implementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung dan bagaimana pandangan ekonomi islam tentang implementasi akad *Musyarakah* pada pembiayaan perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung. Tujuan penelitian ini Untuk mengetahui implementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung dan Untuk mengetahui pengimplementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung menurut prespektif ekonomi islam.Metode penelitian ini menggunakan metode kualitatif dengan cara analisa dalam bentuk lapangan dan uraian. Jenis penelitian ini adalah penelitian lapangan dengan teknik pengumpulan data menggunakan wawancara, observasi dan dokumentasi di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung.Adapun populasi adalah pegawai BMT Fajar Cabang Bandar Lampung dan Nasabah yang berjumlah 16. Hasil penelitian ini menunjukkan bahwa dalam implementasi akad *musyarakah* pihak nasabah dan pihak BMT Fajar sama sama menjadi mitra usaha dan dalam akad tersebut setiap mitra menyediakan dana untuk membiayaai suatu proyek perumahan setelah proyek perumahan tersebut selesai nasabah mengembalikan dana yang telah di pinjam dari pihak BMT Fajar beserta keuntungan atau bagi hasil yang telah di sepakati bersama. Keuntungan yang di peroleh dari proyek tersebut di bagi hasilkan dengan mitra (nasabah) dengan ketentuan yang telah disepakati bersama yaitu 60% untuk nasabah dan 40% untuk pihak BMT Fajar Cabang Bandar Lampung. Sedangkan untuk kerugian akan dibagi di antara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal. Penerapan akad *Musyarakah* pada BMT Fajar Cabang Bandar Lampung telah sesuai dengan prinsip-prinsip syariat islam dan telah sesuai dengan fatwa DSN No.8/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*.

**Kata Kunci : *Musyarakah*, Pembiayaan Perumahan, BMT Fajar Cabang Bandar Lampung**





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

*Alamat: Jl. Leikol H. Endro Suraimin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703260*

**PERSETUJUAN**

**Judul Skripsi** : Analisis Implementasi Akad Musyarakah Pada  
Pembiayaan Perumahan Di BMT Fajar Cabang Bandar  
Lampung

**Nama Mahasiswa** : Jalal Fauzi

**NPM** : 1551020189

**Program Studi** : Perbankan Syariah

**Fakultas** : Ekonomi dan Bisnis Islam

**MENYETUJUI**

Untuk dimunaqasyahkan dan dipertahankan dalam sidang munaqasah  
Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung

**Pembimbing I**

**Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.Si.**  
**NIP. 198008012003121001**

**Pembimbing II**

**Diah Mukminatul Hasyimi, M.E.Sy.**  
**NIP. -**

**Ketua Jurusan**

**Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy**  
**NIP. 19820808 2011012009**





**KEMENTERIAN AGAMA**  
**UNIVERSITAS ISLAM NEGERI RADEN INTAN LAMPUNG**  
**FAKULTAS EKONOMI DAN BISNIS ISLAM**

Alamat: Jl. Letkol H. Endro Suratmin Sukarame Bandar Lampung Telp. (0721) 703260

**PENGESAHAN**

Skripsi dengan judul **"ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BMT FAJAR CABANG BANDAR LAMPUNG"**, disusun oleh: **Jalal Fauzi, NPM: 1551020189**, program studi: **Perbankan Syariah**. Telah di Ujikan dalam sidang munaqosyah di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung pada hari/tanggal: **Kamis, 01 Oktober 2020**.

**TIM MUNAQOSYAH**

**Ketua Sidang : Dr. Hj. Heni Noviarita, S.E., M.Si.**

**Sekretaris : Dania Hellin Amrina, S.E., M.Sc.**

**Penguji I : Fatih Fuadi, M.Si.**

**Penguji II : Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.Si.**

**Mengetahui**

**Dekan Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam**



**Abdul Ghofur, M.Si.**  
**198008012003121001**



## MOTTO

وَتَعَاوَنُوا عَلَى الْبِرِّ وَالتَّقْوَىٰ ۖ وَلَا تَعَاوَنُوا عَلَى الْإِثْمِ وَالْعُدْوَانِ ۚ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ إِنَّ اللَّهَ

شَدِيدُ الْعِقَابِ ﴿٢٠٠﴾

*“dan tolong-menolonglah kamu dalam (mengerjakan) kebajikan dan takwa, dan jangan tolong-menolong dalam berbuat dosa dan pelanggaran. dan bertakwalah kamu kepada Allah, Sesungguhnya Allah Amat berat siksa-Nya.” (Al-Maidah : 2)*



## **PERSEMBAHAN**

Dengan rasa syukur Alhamdulillah kepada Allah SWT yang telah memberikan kesempatan dan kekuatan kepada penulis, sehingga penulis bisa menyelesaikan skripsi ini, maka penulis persembahkan skripsi ini pada :

1. Kedua orang tuaku tercinta, ayahanda Dullah dan Ibu Murni yang senantiasa memberikan kasih sayang, bimbingan, motivasi, dukungan dan tiada henti-hentinya mendoakanku dan menuntun langkahku hingga tercapainya cita-citaku.
2. Adik ku tercinta Ayu Lestari yang selalu memberikan dukungan, semangat, dan senyuman di setiap langkahku dan mendoakan dengan tulus kepadaku.
3. Seluruh keluarga besarku yang telah memberikan bantuan baik moril maupun materil, perhatian, dan semangat kepadaku.
4. Almamaterku tercinta, Perbankan Syariah (PS) Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam (FEBI) Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung.

## **RIWAYAT HIDUP**

Jalal Fauzi, Lahir di Batu Badak pada 03 Februari 1997, anak pertama dari pasangan Bapak PnDullah dan Ibu Murni. Riwayat penulis sebagai berikut :

1. Pendidikan Sekolah dasar ditempuh di SD Negei 01 Batu Badak, Kecamatan Marga Sekampung, Kabupaten Lampung Timur yang diselesaikan tahun 2009
2. Melanjutkan pendidikan di Sekolah Menengah Pertama di SMP Negeri 01 Marga Sekampung, Kabupaten Lampung Timur yang diselesaikan pada tahun 2012
3. Pada tahun 2013 melanjutkan ke Sekolah Menengah Atas di SMA Negeri 06 Bandar Lampung, Kota Bandar Lampung yang diselesaikan pada tahun 2015
4. Kemudian pada tahun 2015 melanjutkan pendidikan S1 di Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam di UIN Raden Intan Lampung pada prodi Perbankan Syariah.



## KATA PENGANTAR

Alhamdulillah, segala puji dan syukur penulis panjatkan atas kehadiran Allah SWT yang telah melimpahkan karunianya berupa ilmu pengetahuan, kesehatan, dan petunjuk, sehingga penulis dapat menyelesaikan skripsi dengan judul **“Analisis Implementasi AkadMusyarakah Pada Pembiayaan PerumahanDi BMT Fajar Cabang Bandar Lampung”**.

Shalawat serta salam disampaikan kepada Nabi Muhammad SAW, para sahabat dan pengikut-pengikutnya yang setia. Skripsi ini ditulis untuk menyelesaikan studi di jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung guna memperoleh gelar Sarjana Ekonomi (S.E).

Atas bantuan semua pihak dalam proses penyelesaian skripsi, tak lupa dengan segala kerendahan hati dan rasa hormat, penyusun menyampaikan terima kasih sebesar-besarnya kepada :

1. Prof.Dr.H. Moh. Mukri, M.Ag, selaku Rektor Universitas Islam Negeri (UIN) Raden Intan Lampung
2. Bapak Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I selaku Dekan Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam UIN Raden Intan Lampung yang senantiasa mengayomi mahasiswa.
3. Ibu Dr. Erike Anggraeni, M.E.Sy. selaku ketua jurusan Perbankan Syariah yang senantiasa sabar dalam memberikan arahan serta motivasi dalam proses akademik berlangsung sehingga kami bisa menyelesaikan program studi Perbankan Syariah dengan baik.

4. Dr. Ruslan Abdul Ghofur, M.S.I selaku pembimbing I yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
5. Ibu Diah Mukminatul Hasyimi, M.E.Sy., Selaku pembimbing II yang telah mengarahkan penulis sehingga penulisan skripsi ini selesai, semoga ilmu dan pengetahuan yang disampaikan mendapatkan barokah dari Allah SWT.
6. Segenap Bapak-bapak dan Ibu-ibu Dosen Jurusan Perbankan Syariah, Fakultas Ekonomi dan Bisnis Islam, UIN Raden Intan Lampung yang telah memberikan ilmunya kepada penulis selama di bangku perkuliahan.
7. Seluruh Staf Pegawai Perpustakaan yang telah memberikan pelayanan yang baik dalam mendapatkan informasi dan sumber referensi kepada penulis.
8. Kepada Pimpinan BMT Fajar Cabang Bandar Lampung yang membantu penulis mendapatkan data dan mengizinkan penulis untuk meneliti di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung
9. Sahabat seperjuangan Perbankan Syariah 2015 khususnya Perbankan kelas F, yang selalu bersama dalam proses belajar, berjuang bersama menghadapi proses perkuliahan, UTS dan UAS hingga proses penulisan skripsi ini.
10. Kepada sahabat-sahabatku tercinta atas dukungannya dan semangatnya semoga Allah selalu melancarkan studi kita semua dan mencapai



kesuksesan. Semoga Allah SWT selalu memberikan Rahmat Nya kepada Bapak, Ibu, Teman dan Saudara semuanya dengan amal Ibadah masing-masing. Penulis menyadari bahwa skripsi ini masih jauh dari kesempurnaan, hal ini tidak lain karena keterbatasan kemampuan, waktu, dan dana yang dimiliki. Untuk itu kiranya pada pembaca dapat memberi masukan, saran, dan kritikan yang membangun, guna melengkapi tulisan ini.



## DAFTAR ISI

<b>HALAMAN JUDUL .....</b>	<b>i</b>
<b>ABSTRAK .....</b>	<b>ii</b>
<b>SURAT PERNYATAAN .....</b>	<b>iii</b>
<b>PERSETUJUAN PEMBIMBING .....</b>	<b>iv</b>
<b>PENGESAHAN .....</b>	<b>v</b>
<b>MOTTO .....</b>	<b>vi</b>
<b>PERSEMBAHAN.....</b>	<b>vii</b>
<b>RIWAYAT HIDUP .....</b>	<b>x</b>
<b>KATA PENGANTAR.....</b>	<b>xi</b>
<b>DAFTAR ISI.....</b>	<b>xiii</b>
<b>DAFTAR TABEL .....</b>	<b>xvi</b>
<b>DAFTAR LAMPIRAN .....</b>	<b>xvii</b>

## BAB I PENDAHULUAN

A. Penegasan Judul.....	1
B. Alasan Memilih Judul.....	3
C. Latar Belakang Masalah .....	4
D. Fokus Penelitian .....	9
E. Rumusan Masalah.....	9
F. Tujuan Penelitian .....	10
G. Manfaat Penelitian .....	10
1. Bagi Akademis .....	10
2. Bagi Praktisi .....	11
3. Bagi Masyarakat.....	11
H. Kerangka Pemikiran.....	11
I. Metode Penelitian .....	12
1. Jenis dan Sifat Penelitian .....	13
2. Prosedur Pengumpulan Data.....	14
3. Populasi dan Sampel.....	15
4. Teknik Pengumpulan Data.....	16
5. Teknik Analisis Data.....	17
J. Tinjauan Pustaka.....	18

## BAB II LANDASAN TEORI

A. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah .....	22
1. Pengertian KSPPS.....	22
2. Dasar Hukum KSPPS .....	25
3. Tujuan dan Fungsi KSPPS.....	27
4. Produk-Produk KSPPS .....	29
B. Akad .....	29
1. Pengertian Akad .....	29
2. Asas Akad .....	31
3. Rukun dan Syarat Akad.....	32



C. <i>Musyarakah</i> .....	34
1. Pengertian <i>Musyarakah</i> .....	34
2. Landasan Tentang Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	35
3. Rukun dan Syarat Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	37
4. Jenis-jenis Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	41
5. Macam-macam <i>Musyarakah</i> Pada Bank Syariah.....	44
6. Manfaat Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	52
7. Pembagian Proporsi Keuntungan Dalam Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	53
8. Berakhirnya Pembiayaan <i>Musyarakah</i> .....	54
D. Pembiayaan .....	55
1. Pembiayaan dengan Prinsip Bagi Hasil .....	55
2. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli .....	57
3. Pembiayaan dengan Prinsip <i>Ijarah</i> .....	59
4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap .....	59

### BAB III DESKRIPSI OBJEK PENELITIAN

A. Gambaran Umum Objek .....	63
1. Sejarah Berdirinya BMT Fajar .....	63
2. Visi, Misi dan Tujuan BMT Fajar .....	66
3. Profil BMT Fajar .....	67
4. Alamat Kantor BMT Fajar .....	68
5. Struktur Organisasi BMT Fajar .....	69
6. Cara Kerja Karyawan BMT Fajar .....	69
B. Produk-Produk BMT Fajar .....	70
1. Simpanan Produk Penghimpunan Dana).....	70
2. Produk Pembiayaan.....	71
C. Mekanisme Pembiayaan <i>Musyarakah</i> Pada Baitul Maal Tamwil (BMT)Fajar Cabang Bandar Lampung .....	72

### BAB IV ANALISIS PENELITIAN

A. Analisis Implementasi Akad <i>Musyarakah</i> Pada Pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung .....	79
1. Rukun <i>Musyarakah</i> .....	79
2. Syarat Akad <i>Musyarakah</i> .....	84
B. Kesesuaian Akad <i>Musyarakah</i> dengan Pembiayaan Perumahan di BMT FajarCabang Bandar Lampung Menurut Perspektif Ekonomi Islam.....	87

### BAB V PENUTUP

A. Kesimpulan .....	92
B. Saran .....	93

### DAFTAR PUSTAKA

### LAMPIRAN

## DAFTAR TABEL

Tabel 1.1 Jumlah Nasabah Pembiayaan *Musyarakah*





## BAB I

### PENDAHULUAN

#### A. Penegasan Judul

Untuk memudahkan dan mencegah adanya kesalah pahaman terhadap pemaknaan judul maka diperlukan adanya uraian terhadap arti kata yang di maksudkan dalam penulisan skripsi. Adapun judul skripsi ini adalah **“ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD *MUSYARAKAH* PADA PEMBIAYAAN PERUMAHANDI BMT FAJAR CABANG BANDAR LAMPUNG.”** Maka penulis mencoba menguraikan pengertian dari istilah-istilah judul tersebut agar tidak terjadi kesalah pahaman tafsir oleh berbagai pihak. Ada beberapa istilah yang coba penulis uraikan, antara lain :

1. Analisis merupakan sebagai bentuk penguraian dari suatu sistem informasi yang utuh ke dalam bagian-bagian komponennya dengan maksud untuk mengidentifikasi dan mengevaluasi permasalahan kesempatan dan hambatan yang akan terjadi dan kebutuhan yang diharapkan sehingga dapat diusulkan perbaikannya.<sup>1</sup>
2. Implementasi adalah suatu tindakan atau pelaksana rencana yang telah disusun secara cermat dan rinci (matang).<sup>2</sup>
3. Akad merupakan keterkaitan atau pertemuan antara *ijab* dan *qabul* yang berakibat timbulnya akibat hukum *Ijab* adalah penawaran yang diajukan oleh salah satu pihak dan *qabul* adalah jawaban persetujuan yang

---

<sup>1</sup> Analisis” (On-Line), tersedia di: <https://kbbi.web.id/analisis> (06 November 2019)

<sup>2</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Gramedia, 2011), h. 1045.

diberikan mitra akad sebagai tanggapa terhadap penawaran pihak yang pertama Akad tidak akan terjadi apabila pernyataan kehendak tersebut masing-masing pihak tidak terkait satu sama lain karena akad adalah keterkaitan kehendak kedua pihak yang tercermin dalam *ijab* dan *qabul*.<sup>3</sup>

4. *Musyarakah* adalah berarti kemitraan dalam suatu usaha, dan dapat diartikan sebagai bentuk kemitraan antara dua orang atau lebih yang menggabungkan modal atau kerja mereka untuk berbagi keuntungan, serta menikmati hak dan tanggungjawab yang sama.<sup>4</sup> Kemitraan yang berdasarkan perjanjian seperti itu dianggap sah karena pihak-pihak yang terlibat dengan sadar sepakat untuk melakukan investasi bersama dan berbagi keuntungan sekaligus resiko kerugian.
5. Pembiayaan perumahan adalah perusahaan ataupun perorangan yang bergerak dalam bisnis properti, dimana dia menjadi pengembang atau dapat dikatakan pembangun serta pemasar properti itu sendiri baik berupa perumahan skala besar maupun skala kecil.

Berdasarkan uraian diatas, maka yang dimaksudkan dengan judul skripsi ini adalah penelitian tentang Analisis implementasi akad *Musyarakah* pada pembiayaan perumahan pada BMT Fajar Cabang Bandar Lampung.

---

<sup>3</sup>Syamsul Anwar, *Hukum Perjanjian Syariah* (PT. Raja Grafindo Persada: Jakarta, 2007). h. 68.

<sup>4</sup>Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik dan Prospek* (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2013), h. 63.

## B. Alasan Memilih Judul

Adapun alasan penulis memilih judul skripsi ini adalah sebagai berikut:

### 1. Alasan Objektif

Baitut Maal wa Tamwil (BMT) merupakan suatu lembaga keuangan mikro (LKM) yang beroperasi berdasarkan prinsip-prinsip syariah. dalam kegiatan operasionalnya, BMT sebagaimana lembaga keuangan lainnya yaitu menghimpun dan menyalurkan dana. Produk-produk yang ditawarkanpun tidak jauh berbeda dengan lembaga keuangan lainnya seperti halnya pada Bank Syariah, hanya saja dalam BMT cakupannya lebih kecil. Perkembangan penyeluran pembiayaan di BMT Fajar terus mengalami kenaikan dari tahun ke tahun, tak terkecuali pembiayaan modal kerja yang menggunakan akad *musyarakah*, dimana akad ini banyak digunakan dalam pembiayaan modal kerja seperti pengerjaan proyek.

Secara objektif peneliti ingin melakukan penelitian tersebut karena melihat produk pembiayaan modal kerja yang ditawarkan oleh BMT Fajar kepada para pemborong untuk membiayai proyeknya, yang mana dalam hal ini tentunya pembiayaan yang disalurkan membutuhkan dana yang cukup besar. Untuk itu peneliti ingin melihat bagaimana proses penyaluran pembiayaan yang terjadi dan bagaimana implementasinya dengan akad *musyarakah* yang digunakan.

## 2. Alasan Subjektif

- a. Pembahasan ini sesuai dengan jurusan yang penulis tekuni, di Fakultas Ekonomi Dan Bisnis Islam jurusan perbankan syari'ah.
- b. Tersedianya berbagai literatur yang memadai sehingga penulis berkeyakinan bahwa penelitian ini dapat diselesaikan sesuai dengan waktu yang direncanakan.
- c. Selanjutnya penulis ingin mengetahui faktor-faktor yang mempengaruhi keputusan nasabah dalam memilih produk pembiayaan *Musyarakah* pada BMT Fajar Cabang Bandar Lampung.

## C. Latar Belakang

BMT (Baitul Maal Wattamwil) terdiri dari dua istilah, yaitu *baitulmaal* dan *baitul tamwil*. *Baitul maal* lebih mengarah pada usaha-usahapengumpulan dan penyaluran dana yang non profit, seperti zakat, infak,dan shodaqoh. Sedangkan *baitul tamwil* sebagai pengumpulan dana danpenyaluran dana komersial.<sup>5</sup> BMT adalah lembaga ekonomi atau keuangansyariah nonperbankan yang sifatnya informal karena lembaga ini didirikanoleh Kelompok Swadaya Masyarakat (KSM) yang berbeda dengan lembaga keuangan perbankan dan lembaga keuangan formal lainnya.Sebagai lembaga keuangan, ia bertugas menghimpun dana dari masyarakat(anggota BMT) dan menyalurkannya kepada masyarakat (anggotaBMT).<sup>6</sup>

---

<sup>5</sup>Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah deskripsi dan ilustrasi*(Yogyakarta : Ekonisia, 2008), h. 103.

<sup>6</sup>Nurul Huda, Purnama Putra,dkk, *Baitul Maal wattamwi*, (Jakarta : AMZAH, 2016), h.35.



BMT dalam pelaksanaan tugasnya tidak terlepas dari penghimpundana dan penyalur dana. Dua fungsi ini merupakan bagian dari fungsimanajemen BMT, agar usaha BMT menjadi lebih berkembang, pengurusharus memiliki kemampuan dan strategi pendanaan yang tepat. Dalam halmanajemen penghimpunan, prinsip utama yang paling penting adalahbagaimana menimbulkan kepercayaan dari masyarakat terhadap BMT danhal ini berkaitan erat dengan kinerja. Penyaluran dana dalam BMT adalahsuatu transaksi penyediaan dana kepada anggota atau calon anggota yangtidak bertentangan dengan syariah, juga tidak termasuk jenis penyaluran dana yang dilarang secara hukum positif. Penyaluran dana memiliki fungsi meningkatkan daya guna, peredaran dan lalu lintas uang anggota atau calon anggota, meningkatkan aktivitas investasi BMT dan sebagai sumber pendapatan terbesar BMT. Dalam mengelola dana anggota, BMT harus memiliki komitmen dan integritas terhadap prinsip muamalah. Oleh karena itu, dalam proses penyalurannya harus diawasi serta memperhitungkan prinsip kehati-hatian secara sehat dan benar. Penyaluran dana oleh BMT ini dapat dibedakan berdasarkan tujuan penggunaan dan jenis pembiayaan. Pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan pembiayaan multiguna.<sup>7</sup>

Dalam penyaluran dana salah satunya ialah pembiayaan bagi hasil berdasarkan akad *musyarakah*. *Musyarakah* merupakan akad bagi hasil ketika dua atau lebih pengusaha pemilik dana/modal bekerja sama sebagai mitra usaha, membiayai investasi usaha baru atau yang sudah berjalan. *Musyarakah*

---

<sup>7</sup>Nurul Huda, Purnama Putra, dkk, *Baitul Maal wattamwil* (Jakarta : AMZAH, 2016), h.79.

pada umumnya merupakan perjanjian yang berjalan terus sepanjang usaha yang dibiayai bersama terus beroperasi, meskipun demikian, perjanjian *musyarakah* dapat diakhiri dengan atau tanpa menutup usaha.<sup>8</sup>

Salah satu pembiayaan yang dilakukan BMT adalah pembiayaan *musyarakah* yang digunakan untuk membiayai kerjasama yang pendanaannya cukup besar, biasanya dilakukan pada pembiayaan proyek-proyek PT maupun CV atau sejenisnya. Pembiayaan *musyarakah* yang bertujuan untuk kemajuan, membantu dan mengembangkan pelayanan produk-produknya berdasarkan prinsip-prinsip Islam. Perbankan syariah dalam melakukan kegiatan pembiayaan dengan mitra bisnisnya menggunakan prinsip bagi hasil (*profit sharing*). Dengan menggunakan prinsip bagi hasil (*profit and loss sharing*) akan terjadi kerjasama dan kebersamaan dalam menanggung resiko usaha dan berbagi hasil usaha antara pemilik dana (*shahibul maal*) dengan pihak bank sebagai pengelola (*mudharib*) dan demikian juga sebaliknya jika bank sebagai pemilik dana (*shahibul maal*) dengan pihak pengelola usaha (*mudharib*).

Dalam penyaluran dana kepada masyarakat dalam bentuk pembiayaan, maka BMT menerapkan ketentuan-ketentuan yang harus dipahami atau disepakati, seperti dalam pembiayaan sebuah proyek atau berbagai jenis kegiatan bisnis lainnya. Dalam menjalankan suatu kegiatan tentu ada sasaran, begitu juga dengan produk *musyarakah* pada pembiayaan proyek ini juga mempunyai sasaran.

---

<sup>8</sup>Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ( Jakarta: Rajawali Pers, 2015), h. 51.

Sasaran proyek yang dibiayai oleh BMT tentunya merupakan proyek yang jelas mengandung beberapa hal pokok antara lain: proyek yang dibiayai merupakan proyek halal, proyek yang bermanfaat bagi masyarakat, proyek yang dibiayai merupakan proyek yang menguntungkan bagi bank maupun mitra usahanya.<sup>9</sup>

Pembiayaan bagi hasil dalam bentuk *musyarakah* diatur dalam Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1998 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1992 tentang perbankan. Dalam ketentuan pasal 1 ayat (3) secara eksplisit disebutkan bahwa *musyarakah* merupakan salah satu dari produk pembiayaan pada perbankan syariah.<sup>10</sup>

Sebagaimana diatur dalam fatwa dewan syari'ah nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 Tentang Pembiayaan Musyarakah menjelaskan bahwa setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proposional atas dasar dari seluruh keuntungan sedangkan dalam konteks kerugian dari pembiayaan *Musyarakah* harus dibagi diantara para mitra secara profesional menurut saham dari masing-masing modal yang diberikan.

Namun terjadi perbedaan dalam prakteknya berdasarkan hasil observasi yang diperoleh dari BMT Fajar Cabang Bandar Lampung, bagi hasil tidak sesuai dengan hasil laporan keuangan nasabah, tetapi berdasarkan kesepakatan atas pembiayaan yang diberikan.<sup>11</sup> Sistem pembagian kerugian dilihat dari

---

<sup>9</sup> Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014), h. 36.

<sup>10</sup> Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007), h.128.

<sup>11</sup> Andi Cahyono, Kepala cabang BMT fajar cabang Bandar Lampung, Wawancara tanggal 26 Oktober 2019.

aspek penyebab kerugian. Jika penyebab kerugian tersebut disebabkan oleh nasabah, maka pertanggung jawaban kerugian diserahkan kepada nasabah. Namun jika kerugian tersebut di sebabkan oleh pihak BMT, maka pertanggung jawaban kerugian ada pada BMT.

Berikut jumlah nasabah pembiayaan *Musyarakah* di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung dari tahun 2015-2018.

**Table 1.1**  
**Jumlah Nasabah Pembiayaan Musyarakah**

No	Tahun	Jumlah Nasabah
1	2015	1
2	2016	2
3	2017	3
4	2018	4
5	2019	6

Sumber : BMT Fajar Cabang Bandar Lampung

Dari data di atas menunjukkan terjadi kenaikan jumlah nasabah yang signifikan pada tahun 2018-2019 di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung. Hal ini bisa di karenakan jumlah ekonomi masyarakat yang meningkat, sehingga peminat pembiayaan ini juga semakin meningkat, yang mana dalam hal ini pengguna pembiayaan musyarakah yang dimaksud adalah pembiayaan dengan dana yang cukup besar karena pembiayaan yang diberikan untuk penggunaan proyek dengan akad *musayarakah*.

Pembiayaan modal kerja dengan menggunakan akad musyarakah pada BMT Fajar Cabang Bandar Lampung ini dari tahun ke tahun semakin diminati nasabah dalam pembiyaan proyek. Walaupun BMT Fajar merupakan lembaga keuangan yang berbadan hukum koperasi namun kehadirannya mampu



membantu masyarakat dalam menangani pembiayaan dalam jumlah dana yang cukup besar.

Berdasarkan latar belakang masalah yang telah dikemukakan diatas, maka penulis mencoba untuk meneliti lebih dalam dan membahasnya dalam bentuk skripsi dengan judul: **“ANALISIS IMPLEMENTASI AKAD MUSYARAKAH PADA PEMBIAYAAN PERUMAHAN DI BMT FAJAR CABANG BANDAR LAMPUNG.”**

#### **D. Fokus Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka penulis hanya memfokuskan pembahasan pada skripsi ini, yaitu mengenai:

1. Pembahasan dalam skripsi ini terfokus pada Implementasi akad *Musyarakah* pada pembiayaan perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung pada Tahun 2019.
2. Pengambilan data mengenai implementasi akad *musyarakah* di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung hanya terfokus pada informasi yang diberikan oleh pihak BMT.

#### **E. Rumusan Masalah**

Berdasarkan latar belakang yang telah diuraikan diatas, maka dapat diambil rumusan masalah sebagai berikut :

1. Bagaimana implementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung ?

2. Apakah implementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung sudah sesuai dengan prespektif ekonomi islam ?

#### **F. Tujuan penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah di atas, maka tujuan penelitian ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung.
2. Untuk mengetahui pengimplementasi akad *Musyarakah* Pada pembiayaan Perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung menurut prespektif ekonomi islam.

#### **G. Manfaat Penelitian**

Manfaat penelitian dalam penulisan skripsi ini adalah :

##### **1. Bagi Akademis**

Penulisan ini diharapkan dapat memberikan kontribusi positif bagi para akademisi baik penulis maupun akademisi selanjutnya, agar dapat menjadi acuan di bidang pengembangan jasa keuangan syariah maupun sebagai bahan acuan dalam pengembangan penelitian selanjutnya tentang aspek kesyariahan bagi pengembangan produk-produk jasa keuangan syariah.

## 2. Bagi Praktisi

Hasil pembahasan ini diharapkan dapat memberikan sumbangsih pemikiran dalam pengimplementasian produk, pengembangan produk, maupun optimalisasi produk yang tetap memperhatikan prinsip syariah.

## 3. Bagi Masyarakat

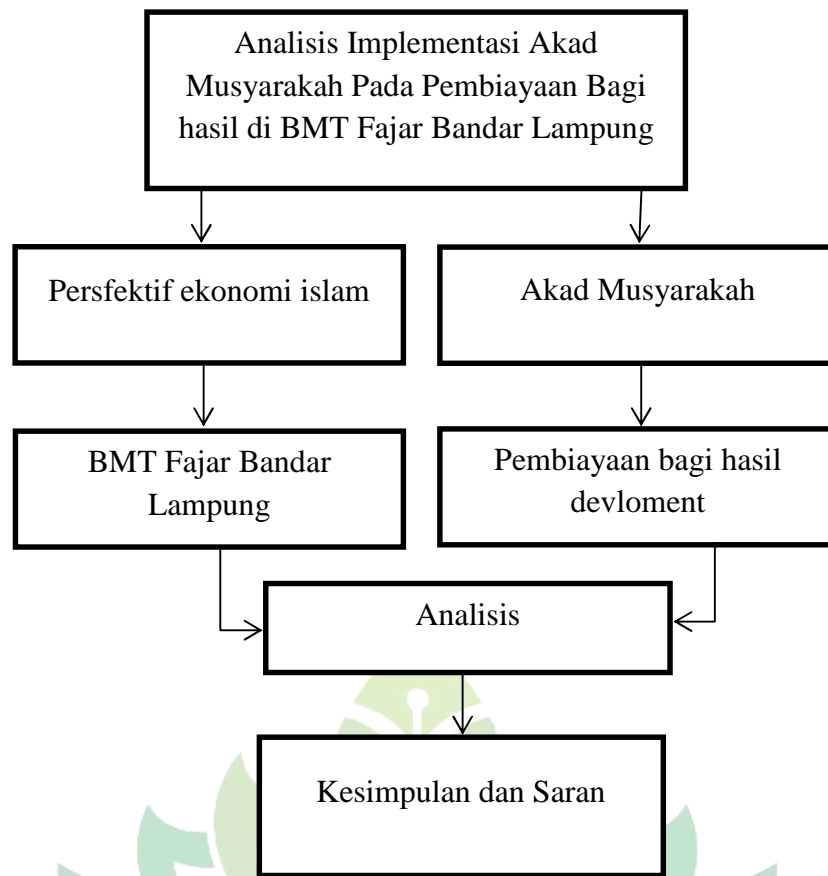
Pembahasan ini diharapkan dapat memberikan pemahaman kepada masyarakat terkait unsur-unsur yang harus dipenuhi suatu produk dapat dikatakan syariah, serta sebagai bahan referensi masyarakat untuk dapat memilih produk keuangan.

## H. Kerangka Pemikiran

Kerangka pemikiran atau disebut juga kerangka berfikir merupakan model konseptual tentang bagaimana teori berhubungan dengan berbagai faktor yang telah diidentifikasi sebagai masalah penting. kerangka berfikir yakni terdiri dari beberapa variabel independen dan dependen.<sup>12</sup> Dalam penelitian ini terdapat satu variabel independen yakni akad Musyarakah Mutanaqishah dan juga terdapat satu variabel dependen yaitu Meningkatkan Profitabilitas Bank yang masing masing sudah dijelaskan di dalam landasan teori. Berikut ini gambaran mengenai kerangka pemikiran peneliti.

---

<sup>12</sup>Niswah Baroroh, Analisis Pengaruh Modal Intelektual Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Manufaktur Di Indonesia , Universitas Diponegoro Indonesia, *Jurnal dinamika Akutansi*, vol.5, No.2 ( september 2013), hlm. 172.



## I. Metode Penelitian

Metode adalah cara yang tepat untuk melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran secara seksama untuk mencapai suatu tujuan. Sedangkan penelitian adalah penyaluran rasa ingin tahu terhadap suatu masalah dengan perlakuan tertentu (seperti memeriksa, mengusut, menelaah, dan mempelajari secara cermat dan bersungguh-sungguh) sehingga diperoleh sesuatu (seperti mencapai kebenaran, memperoleh jawaban, pengembangan ilmu pengetahuan dan sebagainya).<sup>13</sup>

Penelitian adalah proses, sedangkan ilmu pengetahuan adalah hasil dari penelitian. Karena itu “bahasa dasar” bagi seorang peneliti ditemukan dalam

<sup>13</sup> Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2013), h. 3.



filsafat ilmu. Bangunan dasar suatu ilmu pengetahuan meliputi: observasi, fakta, konsep, definisi, variabel, masalah, hipotesis, hukum, teori dan model.

Penulis menggunakan metode pendekatan penelitian secara kualitatif. Metode kualitatif adalah metode penelitian yang berlandaskan pada filsafat *positivisme*, digunakan untuk meneliti pada kondisi objek yang alamiah.<sup>14</sup>

## 1. Jenis dan sifat Penelitian

### a. Jenis penelitian

Penelitian ini termasuk penelitian lapangan dengan metode kualitatif yang lebih menekankan pada aspek pemahaman secara mendalam terhadap suatu masalah. Hakikatnya penelitian lapangan adalah penelitian yang dilakukan dengan menggali data yang bersumber dari lokasi atau lapangan penelitian. Penelitian ini bertujuan menemukan data-data yang bersumber dari lapangan yakni *Baitul Maal Wat Tamwil Fajar Kantor Cabang Bandar Lampung*. Didukung pula dengan penelitian pustaka yang bertujuan untuk mengumpulkan data atau informasi dengan bantuan material, seperti buku-buku, catatan, dokumen-dokumen, dan referensi lainnya yang berkaitan dengan implementasi akad *Musyarakah* pada pembiayaan perumahan.

### b. Sifat penelitian

Adapun sifat dalam penelitian ini adalah metode deskriptif kualitatif. Metode kualitatif adalah prosedur penelitian yang menghasilkan data deskriptif berupa kata-kata tertulis taulisan dari

---

<sup>14</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h. 9.

orang-orang dan perilaku yang diamati.<sup>15</sup> Menurut Husein Umar deskriptif adalah menggambarkan sifat sesuatu yang berlangsung pada saat penelitian dilakukan dan memeriksa sebab-sebab dari suatu gejala.<sup>16</sup>

Dalam Penelitian ini akan mengali tentang bagaimana analisis implementasi akad *musyarakah* pada pembiayaan perumahan.<sup>17</sup>

## 2. Prosedur Pengumpulan Data

Adapun sumber data yang digunakan dalam penelitian ini adalah:

### a. Data primer

Data yang diperoleh atau dikumpulkan langsung di lapangan oleh orang yang melakukan penelitian.<sup>18</sup> Dalam penelitian ini penulis mendapatkan data langsung dari *Baitul Maal Wat Tamwil Fajar Kantor Cabang Bandar Lampung*, yaitu data wawancara dengan pihak BMT.

### b. Data Sekunder

Data yang didapat dari catatan, brosur yang diberikan oleh pihak BMT Fajar dan laporan keuangan dari BMT Fajar, dan lain sebagainya.

---

<sup>15</sup> Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2012), h. 04.

<sup>16</sup> Husein Umar, *Metodologi Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009), h. 22.

<sup>17</sup> *Ibid*, hlm. 16.

<sup>18</sup> Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan....*, h. 89.

### 3. Populasi dan Sampel

#### a. Populasi

Populasi adalah kelompok elemen yang lengkap, yang biasanya berupa orang, objek, transaksi, atau kejadian dimana kita tertarik untuk mempelajarinya atau menjadi objek penelitian. Dalam penelitian ini yang dijadikan populasi adalah karyawan di *Baitul Maal Wat Tamwil* Fajar Kantor Cabang Bandar Lampung yang berjumlah 10 karyawan dan nasabah pembiayaan *musyarakah* yang berjumlah 6 orang.

#### b. Sampel

Sampel adalah suatu himpunan bagian (subset) dari unit populasi.<sup>19</sup> Pengambilan sampel harus sesuai dengan kualitas dan karakteristik suatu populasi. Pengambilan sampel yang tidak sesuai dengan kualitas dan karakteristik suatu populasi akan menyebabkan suatu penelitian menjadi bias, tidak dapat dipercaya, dan kesimpulannya pun bisa keliru. Hal ini karena tidak dapat mewakili populasi.<sup>20</sup>

Teknik pengambilan sampel pada penelitian ini menggunakan teknik pedoman pada pendapat Suharsimi Arikunto yang mengatakan bahwa populasi kurang dari 100 maka sampel adalah jumlah populasi,

---

<sup>19</sup> Mudrajat Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis....*, h. 118.

<sup>20</sup> Wina Sanjaya, 2014, *Penelitian Pendidikan, Jenis, Metode, Dan Prosedur* (Jakarta: Kencana, 2006), h. 28.

namun jika populasi lebih dari 100 maka sampel yang diambil antara 10%-15% atau 20%-25%.<sup>21</sup>

Maka penulis mengambil sampel berdasarkan pendapat Surhasini Arikonto, yakni 10 karyawan dan 6 nasabah pembiayaan *musyarakah*.

#### 4. Teknik Pengumpulan Data

Adapun metode pengumpulan data yang digunakan dalam penelitian ini sebagai berikut:

##### a. Observasi

Observasi adalah pengamatan dan pencatatan secara sistematis terhadap gejala yang tampak pada objek penelitian. Pada penelitian ini dengan mengunjungi langsung BMT Fajar yang menjadi objek dalam penelitian.

##### b. Metode Wawancara (*Interview*)

Wawancara personal dapat diartikan sebagai wawancara antar orang, yaitu antara peneliti (pewawancara) dengan responden (yang diwawancarai), yang diarahkan oleh pewawancara untuk tujuan memperoleh informasi yang relevan. Wawancara ini ditujukan kepada Karyawan *Baitul Maal Wat Tamwil* Fajar Kantor Cabang Bandar Lampung selaku lembaga yang mengeluarkan dan menjalankan produk Pembiayaan Perumahan.<sup>22</sup>

---

<sup>21</sup>Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016), h.300.

<sup>22</sup>Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014), h. 154.



### c. Metode Dokumentasi

Dokumentasi merupakan metode pengumpulan data kualitatif sejumlah besar fakta dan data tersimpan dalam bahan yang berbentuk dokumentasi. Bahan dokumenter terbagi beberapa macam, yaitu otobiografi, klipping, dokumenter pemerintah, atau swasta, data di server dan flashdisk, data di website dan lain-lain. Data jenis ini mempunyai keterkaitan dengan penelitian yang sedang dilakukan.<sup>23</sup>

## 5. Teknik Analisis Data

Analisis adalah proses mencari dan menyusun secara sistematis data yang diperoleh dari hasil wawancara, catatan lapangan dan dokumentasi dengan cara mengorganisasikan data kedalam kategori, menjabarkan kealam unit-unit, melakukan sintesa menyusun kedalam pola, memilih mana yang penting dan yang akan dipelajari, dan membuat kesimpulan sehingga mudah dipahami oleh diri sendiri maupun orang lain.<sup>24</sup>

Metode analisis yang digunakan dalam penelitian ini adalah metode pendekatan deskriptif kualitatif. Metode pendekatan deskriptif kualitatif tidak menggunakan alat statistik, namun menginterpretasikan dengan tabel-tabel, grafik atau angka-angka yang ada kemudian melakukan uraian dan penafsiran pada tiap variabel yang akan di analisis sehingga mendapatkan hasil guna memecahkan masalah dalam penelitian.<sup>25</sup>

---

<sup>23</sup> Cholid Narbuko, Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013), h.15.

<sup>24</sup> Kaelan, M.S., *Metode Penelitian Kualitatif Interdisipliner* (Yogyakarta: Paradigma, 2012), h 335.

<sup>25</sup> *Ibid*, h. 336.

## J. Tinjauan Pustaka

Penulis berusaha mencari, membaca dan mempelajari penelitian terdahulu yang terkait dengan materi penelitian yang akan penulis ambil untuk dapat menjadi acuan, untuk membandingkan, maupun menyempurnakan penelitian terdahulu dalam beberapa literatur yang penulis dapatkan yang ada kaitannya dengan penulisan kajian ini yaitu sebagai berikut :

1. Penelitian yang dilakukan oleh Muhammad Najib Setiadi dengan judul *“Analisis Akad Pembiayaan Qard di BMT Mandiri Getasan”* yang membahas tentang bagaimanaprosedur permohonan pengajuan pembiayaan Qard di BMTMandiri Getasan serta bagaimana pelaksanaan Qard di BMTMandiri Getasan.Qard sebagai salah satu bentuk pembiayaandi BMT Mandiri Getasan secara umum diartikan sebagaikegiatan meminjamkan uang tanpa imbalan apapun. Sistemyang diterapkan BMT Mandiri dalam pembiayaan qard yangkepada peminjam (mustahiq) tidak dikenakan bunga atauimbalan bahkan peminjam tidak diwajibkan untukmemberikan jaminan, hanya mengembalikan pokok pinjaman.Hasilnya adalah BMT tidak memberikan sanksi apabilanasabah terlambat membayar angsuran qard, apabila nasabahtidak mampu mengembalikan qard, setelah dilakukan analisisfaktor-faktor penyebab nasabah tidak bisa mengembalikanqard, maka pembiayaan qaed tersebut di alihkan ke dalamQordul Hasan, di mana nasabah tidak harus mengembalikanPembiayaan Qard tersebut.

Pengalihan Qard menjadi Qordul Hasan pada BMT Mandiri Getasan didasarkan dalam Al Qur'an Al Baqarah ayat 280.<sup>26</sup>

2. Penelitian yang dilakukan oleh Junirwan, meneliti tentang, Skripsi dengan judul “analisis implementasi akad musyarakah di Bank Muamalat Tbk cabang Kendari.” Berdasarkan hasil penelitian ditemukan bahwa implementasi akad musyarakah di PT. Bank Muamalat Tbk cabang kendari. Dengan adanya implementasi jaminan akad musyarakah pada Bank Muamalah cabang kendari telah berjalan dengan baik dan lancar serta berkesesuaian dengan aturan perbankan yang telah ada saat ini, implementasi akad musyarakah pada PT. Bank Muamalah Tbk cabang kendari ditinjau dari perspektif ekonomi Islam belum berkesesuaian dalam beberapa aspek, pihak bank menentukan dan mematok jumlah besaran bulanan yang harus disetor oleh nasabah kepada pihak bank setiap bulanya, pihak bank menentukan dan mematok jumlah keuntungan yang akan didapatkannya dari jaminan akad musyarakah yang telah disepakati, pihak bank tidak serta dalam pengelolaan modal yang didapatkan oleh nasabah dalam menjalankan usahanya.
3. Penelitian yang dilakukan oleh Endang Setyaningsih, Skripsi dengan judul “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Pembiayaan Musyarakah di Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Artha Surya Barokah Semarang”. yang membahas tentang praktek pembiayaan Musyarakah di Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Artha Surya Semarang yang dalam

---

<sup>26</sup>Muhammad Najib Setiadi, “*Analisis Akad Pembiayaan Qard di BMT Mandiri Getasan*”, (Skripsi Perpustakaan STAIN Salatiga, 2014), h. 79.

prakteknya masih kurang sesuai dengan konsep fiqh dimana BPRS Artha Surya masih menggunakan manajemen konvensional, terbukti dengan masih menggunakan jaminan dan agunan sebagai syarat mutlak dalam pembiayaan Musyarakah.<sup>27</sup>

4. Penelitian yang dilakukan oleh Ali Mauludi Ac, meneliti tentang. Dalam Jurnal Ahkam dengan judul “Menelisik Sistem Bagi Hasil di Lembaga Keuangan Syariah: Antara Idealisme dan Realisme” Pada jurnal ini, penulis mengungkap dan menjelaskan tentang teori bagi hasil, teori bunga, dan posisi bagi hasil di lembaga keuangan syariah serta teknik penghitungan bagi hasil. Karena bank syariah ketika menyalurkan dananya ke nasabah bisa memakai empat transaksi, pertama transaksi bagi hasil, kedua transaksi jual beli, ketiga transaksi sewa (ijaroh) dan ke empat dengan upah. Tetapi dalam realitanya bank syariah kesulitan ketika menyalurkan dananya kepada pihak ketiga dengan sistem bagi hasil, baik disebabkan dari faktor bank itu sendiri maupun faktor dari nasabahnya.<sup>28</sup>
5. Penelitian yang dilakukan oleh Dalam Jurnal Al-Mawarid dengan judul “Aplikasi Musyarakah dalam Perbankan Islam (Studi Fiqh terhadap produk Perbankan Islam)” oleh Asmuni Mth. Pada jurnal ini, penulis mengungkap dan menjelaskan bahwa musyarakah merupakan bentuk transaksi yang paling subur dalam membangun kerja sama ekonomi yang

---

<sup>27</sup> Endang Setyaningsih, “Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Pembiayaan Musyarakah di Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Artha Surya Barokah Semarang”. Skripsi Perpustakaan UIN Walisongo Semarang, 2014.

<sup>28</sup> Ali Mauludi Ac, *Menelisik Sistem Bagi Hasil di Lembaga Keuangan Syariah: Antara Idealisme dan Realisme*, Ahkam (Jurnal Hukum Islam) oleh Jurusan Syariah STAIN Tulungagung Volume I Nomor 2 Desember 2013. h. 174.

timbang balik. Agar musyarakah tersebut lebih aplikatif terutama pada sektor-sektor kebutuhan riil masyarakat maka telah diperkenalkan bentuk musyarakah baru yaitu musyarakah mutanaqisah muntahiyah bit-tamlik. Musyarakah ini merupakan perpaduan antara syirkah dengan kontrak jual beli, atau lebih tepatnya adalah akad musyarakah yang di akhiri dengan kepemilikan barang di tangan si mitra. Sifat pemindahan kepemilikan barang ini pula yang membedakannya dengan akad musyarakah biasa. Pembagian keuntungan dalam musyarakah ini tidak mesti sesuai dengan penyertaan modal karena itu di serahkan kepada kesepakatan masing-masing, namun demikian kerugian harus di tanggung secara proporsional.<sup>29</sup>



---

<sup>29</sup> Asmuni Mth, *Aplikasi Musyarakah dalam Perbankan Islam*, Al- Mawarid, Edisi XI, Tahun 2013, h. 43.

## **BAB II**

### **LANDASAN TEORI**

#### **A. Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS)**

##### **1. Pengertian KSPPS**

Koperasi merupakan salah satu bentuk badan hukum yang sudah lama dikenal di Indonesia. Pelopor pengembangan perkoperasian di Indonesia adalah Bung Hatta, dan sampai saat ini beliau sangat dikenal sebagai bapak koperasi Indonesia.

Dalam perjalanannya koperasi yang sebenarnya sangat sesuai dengan jiwa bangsa Indonesia justru perkembangan tidak mengembirakan. Koperasi yang dianggap sebagai anak kandung dan tulang punggung ekonomi kerakyatan justru hidupnya menghidupkan dan memperdayakan koperasi di tengah-tengah masyarakat. Begitu banyak kemudahan yang diperoleh oleh badan hukum koperasi melalui berbagai fasilitas, namun tidak banyak mengubah kehidupan koperasi itu sendiri. Memang tidak dapat dipungkiri bahwa ada sebagian kecil koperasi yang masih tetap eksis di tengah masyarakat.<sup>1</sup>

Koperasi merupakan suatu kumpulan dari orang-orang yang mempunyai tujuan atau kepentingan bersama, sama halnya seperti Bank Pengkreditan Rakyat (BPR). Jadi koperasi merupakan bentukan dari sekelompok orang yang memiliki tujuan bersama. Kelompok orang inilah yang akan menjadi anggota koperasi yang didirikannya. Pembentukan

---

<sup>1</sup>Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012), h.254.



koperasi berdasarkan gotong royong khususnya untuk membantu para anggotanya yang memerlukan bantuan tidak berbentuk barang ataupun pinjaman uang. Koperasi yang dapat dikategorikan sebagai lembaga pembiayaan adalah koperasi simpan pinjam.

Koperasi simpan pinjam sebagai lembaga pembiayaan dikarenakan usaha yang dijalankan oleh koperasi simpan pinjam adalah usaha pembiayaan, yaitu penghimpun dana dari anggotanya yang kemudian menyalurkan kembali dana tersebut kepada para anggotanya atau masyarakat umum.<sup>2</sup>

Koperasi Indonesia berlandaskan Pancasila dan UUD 1945. Sedangkan dasarnya adalah kekeluargaan. Landasan operasionalnya adalah undang-undang RI Nomor 17 tahun 2012 tentang perkoperasian sebagai pengganti undang-undang RI Nomor 12 tahun 1967. Menurut keterangan dari UU No. 25 Tahun 1992 Koperasi merupakan badan yang beranggotakan orang-orang atau badan hukum dengan melandaskan kegiatannya menurut prinsip koperasi sekaligus sebagai gerakan ekonomi rakyat yang berdasar atas asas kekeluargaan.

Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah (KSPPS) sebelumnya disebut dengan Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) merupakan koperasi yang kegiatan usahanya bergerak dibidang pembiayaan, investasi, dan simpanan sesuai pola bagi hasil (syariah). Sedangkan *BaitulMaal wat Tamwil* (BMT) merupakan sistem

---

<sup>2</sup>*Ibid* . h. 255.

intermediasi keuangan ditingkat mikro yang didalamnya terdapat *Baitul Maal* dan *Baitul Tamwil* yang dalam operasionalnya dijalankan dengan menerapkan prinsip-prinsip syariah.

Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) atau sebelumnya disebut Koperasi Jasa Keuangan Syariah (KJKS) terlahir dari *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) merupakan entitas keuangan mikro syariah yang unik dan spesifik khas Indonesia. Kegiatan KSPPS dalam melaksanakan fungsi dan perannya menjalankan peran ganda yaitu sebagai lembaga bisnis (*tamwil*) dan disisi yang lain melakukan fungsi sosial yakni menghimpun, mengelola dan menyalurkan dana ZISWAF (zakat, infaq, Sadaqah, wakaf).<sup>3</sup> Sedangkan prinsip syariah adalah prinsip hukum islam dalam kegiatan usaha koperasi berdasarkan fatwa yang dikeluarkan oleh Dewan Pengawas Syariah Nasional Majelis Ulama Indonesia (DSNMUI).

KSPPS merupakan koperasi yang kegiatan usahanya hanya simpan pinjam dan pembiayaan syariah. Sesuai dengan peraturan Bidang Pengawasan Kemantrian Koperasi dan Usaha Kecil dan Menengah Republik Indonesia Nomor 09/Per/Dep. 6/IV/2016 tentang petunjuk Teknis Pemeriksaan Usaha Koperasi Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah Koperasi.

Dalam Undang-Undang Perkoperasian No. 17 tahun 2012, koperasi adalah badan hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan

---

<sup>3</sup>Lukmanudin Ar Rasyid, dkk. "Peranan Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Dalam Meningkatkan Usaha Mikro Kecil dan Menengah Masyarakat", *Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No.1, Agustus 2019 (ISSN 2656-274X), h.78

hukum yang didirikan oleh orang perseorangan atau badan hukum koperasi, dengan pemisahan kekayaan para anggotanya sebagai modal untuk menjalankan usaha, yang memenuhi aspirasi dan kebutuhan bersama dibidang ekonomi, sosial, dan budaya sesuai dengan nilai dan prinsip koperasi.<sup>4</sup>

## 2. Dasar Hukum KSPPS

KSPPS merupakan lembaga yang terlahir dari BMT, maka sebelum dikeluarkannya dasar hukum untuk KSPPS telah diterbitkan terlebih dahulu dasar hukum untuk BMT. Pendirian BMT di Indonesia dikeluarkan kebijakan pemerintah berdasarkan UU No. 7 tahun 1992 tentang Perbankan, dimana perbankan memiliki prinsip bagi hasil yang diakui. Dalam UU tersebut pada pasal 13 menyatakan bahwa salah satu usaha Bank Perkreditan Rakyat (BPR) menyediakan pembiayaan bagi nasabah berdasarkan prinsip bagi hasil sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan dalam peraturan pemerintah (PP) No. 72 tahun 1992 tentang Bank berdasarkan prinsip bagi hasil dan diundangkan pada 30 oktober 1992 dalam lembaran Negara Republik Indonesia No. 119 tahun 1992. Oleh karena itu, maka dibangunlah lembaga - lembaga simpan pinjam yang disebut *Baitul Maal wat Tamwil* (BMT) di berbagai wilayah, BMT-BMT pun tumbuh subur mengikuti kebijakan pemerintah tersebut.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian, diakses 08 November 2019.

<sup>5</sup> Germala Dewi, *Aspek- Aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017), h. 57.

Kemudian dasar hukum berdirinya KSPPS yaitu dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah telah implikasi pada kewenangan Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi dan Kabupaten/Kota dibidang Perkoperasian. Selain itu berlakunya UU No. 21/2011 tentang Otoritas Jasa Keuangan dan UU No. 1/2013 tentang Lembaga Keuangan Mikro juga memerlukan penyesuaian Kementerian Koperasi dan UKM RI terkait kegiatan usaha jasa keuangan syariah. Implikasi ini kemudian diakomodir dalam Paket Kebijakan I Pemerintah Tahun 2015. Perkoperasian dengan menerbitkan Permenkop dan UKM No. 16/2015 tentang Usaha Simpan Pinjam dan Pembiayaan Syariah oleh Koperasi sebagai pengganti menerbitkan Keputusan Menteri Koperasi dan UKM No. 91/2004 tentang Petunjuk Pelaksanaan Kegiatan Usaha Jasa Keuangan Syariah oleh Koperasi, sehingga terjadi perubahan nama KJKS/UJKS Koperasi menjadi KSPPS/USPPS Koperasi.<sup>6</sup>

Landasan hukum koperasi syariah merupakan pedoman dalam menentukan arah, tujuan, peran serta kedudukan koperasi terhadap pelaku-pelaku ekonomi lainnya didalam sistem perekonomian Indonesia. Dalam UU No. 25/1992 tentang pokok- pokok perkoperasian, koperasi Indonesia mempunyai landasan sebagai berikut:

- a. Landasan Idiil, sesuai dengan bab II UU No. 25/1992, landasan Idiilkoperasi Indonesia adalah Pancasila.
- b. Landasan struktural, Undang – Undang Dasar 1945.

---

<sup>6</sup>Press ..., <http://www.pembiayaansyariahkukm.info/materi/irilis>.

- c. Landasan koperasi menurut Al- Qur'an Surat Al- Baqarah ayat. 208 yaitu:

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ ءَامَنُوا ادْخُلُوا فِي السِّلْمِ كَآفَّةً وَلَا تَتَّبِعُوا  
خُطُوَاتِ الشَّيْطَانِ إِنَّهُ لَكُمْ عَدُوٌّ مُّبِينٌ ﴿٢٠٨﴾

Artinya : Hai orang-orang yang beriman, masuklah kamu ke dalam Islam keseluruhan, dan janganlah kamu turut langkah-langkah syaitan. Sesungguhnya syaitan itu musuh yang nyata bagimu. (Q.S Al- Baqarah: 208).<sup>7</sup>

- d. Asas koperasi berdasarkan pasal 2 UU No. 25/1992, ditetapkan sebagai asas koperasi ialah kekeluargaan.<sup>8</sup>

### 3. Tujuan dan Fungsi KSPPS

Berdasarkan keterangan UU Nomor 25 Tahun 1992, KSPPS bertujuanmemajukan kesejahteraan anggota pada terutama dan masyarakat padalazimnya serta ikut membina tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, dan makmur menurut pancasila dan UUD 1945.

- a. Tujuan KSPPS ialah untuk meningkatkan kesejahteraan anggotanyadan kesejahteraan masyarakat dan ikut serta dalam membinaperekonomian Indonesia menurut prinsip-prinsip islam.Tujuan koperasi dapat ditemukan dalam pasal 3 UU No. 25/1992, yang berbunyi: “*koperasi bertujuan memajukan kesejahteraan anggota pada khususnya dan masyarkat pada*

<sup>7</sup>Q.S Al- Baqarah : 208.

<sup>8</sup> Subandi, *Ekonomi Koperasi (Teori dan Praktik)*, (Bandung : Alfabeta, 2010), h. 21.

*umumnya serta ikut membangun tatanan perekonomian nasional dalam rangka mewujudkan masyarakat yang maju, adil, dan makmur berdasarkan Pancasila dan UUD 1945*". Berdasarkan pasal tersebut, tujuan koperasi pada garis besarnya meliputi 3 hal yaitu:

- 1) Memajukan kesejahteraan anggota
- 2) Memajukan kesejahteraan masyarakat
- 3) Ikut serta membangun tatanan perekonomian nasional.<sup>9</sup>

b. fungsi KSPPS sebagai berikut:

- 1) Membangun dan mengembangkan potensi dan kemampuan anggotapada khususnya, dan masyarakat pada umumnya, guna meningkatkan kesejahteraan sosial ekonominya.
- 2) Memperkuat kualitas sumber daya insani anggota, agar menjadi lebih amanah, profesional (*fathonah*), konsisten, dan konsekuen (*istiqomah*) di dalam menerapkan prinsip-prinsip ekonomi Islam dan prinsip-prinsip syariah Islam.
- 3) Berusaha untuk mewujudkan dan mengembangkan perekonomian nasional yang merupakan usaha bersama berdasarkan azas kekeluargaan dan demokrasi ekonomi.
- 4) Mengembangkan dan memperluas kesempatan kerja.
- 5) Menumbuhkembangkan usaha-usaha produktif anggota.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Ibid.* hlm. 21-22.

<sup>10</sup> Sofianitriani, "Konstruksi Norma Hukum Koperasi Syariah Dalam Kerangka Sistem Hukum Koperasi Nasional", Jurnal Hukum Islam (JHI) Vol. 12, (Desember 2014), h. 137.



#### 4. Produk-Produk KSPPS

##### a. Simpanan (*Funding*)

Produk simpanan dipecah menjadi dua menurut prinsipnya. Yaitu; tabungan dengan prinsip wadiah dan tabungan prinsip *mudharabah*.

##### b. Pembiayaan (*financing*)

Berdasarkan manfaatnya pembiayaan dipecah menjadi dua yaitu; pembiayaan konsumtif dan pembiayaan produktif.<sup>11</sup>

#### B. Akad

##### 1. Pengertian Akad

Secara bahasa akad berasal dari kata *Al-'Aqdu* (akad) adalah *ar-rabthu waal-ihkam wa at-taqwiyah* (mengikat, menetapkan, menguatkan). Dikatakan, 'Aqdal-halayn' maknanya adalah, mengikat satu tali dengan tali yang lainnya. Didalam kamus Mishbah al-Munir dinyatakan, '*Aqadtu al-habla aqd fa an'aqada* (aku mengikat tali dengan satu ikatan sehingga menjadi terikat).<sup>12</sup>

Sedangkan menurut istilah akad adalah keterpautan ijab dengan qabul menurut konteks yang dibenarkan syariah, yang memunculkan implikasi pada obyeknya. Jadi, aqad adalah mengaitkan dua kehendak tersebut (ijab dan qabul). Sedangkan menurut UU Nomor 21 tahun 2008 tentang Perbankan Syariah pasal 1 nomor (13) disebutkan bahwa akad

<sup>11</sup> Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta: ull Press, 2004), h. 166-33.

<sup>12</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. 1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 76.

adalah kesepakatan tertulis antara bank atau Unit Usaha Syariah (UUS) dan pihak lain yang memuat adanya hak dan kewajiban bagi masing-masing pihak sesuai prinsip syariah. Adapun yang dimaksud dengan akad atau perjanjian adalah janji setia kepada Allah SWT, dan juga meliputi perjanjian yang dibuat oleh manusia dengan sesama manusia dalam pergaulan hidupnya sehari-hari.<sup>13</sup>

Para ahli hukum Islam (jumhur ulama) memberikan definisi *akad* sebagai pertalian antara ijab dan kabul yang dibenarkan oleh *syara* yang menimbulkan akibat hukum terhadap obyeknya. Dasar hukum perjanjian Islam dalam Kaidah *fiqhiyah* menyebutkan pada dasarnya perjanjian itu adalah kata sepakat kedua belah pihak dan akibatnya adalah apa yang mereka tetapkan melalui janji. Akad dalam fiqh Muamalah terbagi menjadi dua yaitu:

- a. *Akad Tabarru* (akad kebajikan), yaitu akad yang bersifat *non profit transaction* dengan tujuan transaksi adalah tolong menolong dan bukan keuntungan komersil, dimana pihak yang berbuat kebaikan boleh meminta kepada *counter partnya* untuk menutup sekedar biaya untuk melakukan *akad tabarru'* dan tidak dapat berubah menjadi akad *tijarah*, kecuali adapersetujuan sebelumnya. Contoh: *Qardhul Hasan, hibah, shadaqah, Waqaf, Rahn, Wakalah, Kafalah*.
- b. *Akad Tijarah*, yaitu akad yang bersifat *profit transaction oriented* dengan tujuan transaksi adalah mencari keuntungan yang bersifat

---

<sup>13</sup> Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.

komersil, akad tijarah dapat berubah menjadi akad tabarru' dengan cara pihak yang tertahan haknya dengan rela melepaskan haknya, dan para pihak mendapat bagi hasil dari *natural certainty return*, dan *natural uncertainty return*. Contoh: *Murabahah, Musyarakah, Musyarakah Muthanaqishah, Mudharabah, Bai' as-Salam, Bai' al-Istisna, Ijarah*.<sup>14</sup>

## 2. Asas Akad

Akad dilakukan berdasarkan asas:<sup>15</sup>

- a. *Ikhtiyari/sukarela*. Setiap akad dilakukan atas kehendak para pihak, terhindar dari keterpaksaan karena tekanan salah satu pihak ataupun pihak lain.
- b. *Amanah/menempati janji*, setiap akad wajib dilaksanakan oleh para pihak sesuai dengan kesepakatan yang telah ditetapkan oleh yang bersangkutan dan pada saat yang sama terhindar dari cedera janji.
- c. *Ikhtiyati/kehati-hatian*, setiap akad dilakukan dengan pertimbangan yang matang dan dilaksanakan secara tepat dan cermat.
- d. *Luzum/tidak berubah*, setiap akad dilakukan dengan tujuan yang jelas dan perhitungan yang cermat, sehingga terhindar dari praktik spekulasi atau maisir.<sup>16</sup>

---

<sup>14</sup> Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001), h. 90.

<sup>15</sup> *Kompilasi hukum ekonomi syariah*, h. 15.

<sup>16</sup> *Ibid*, h. 15.

- e. Saling menguntungkan, setiap akad dilakukan untuk memenuhi kepentingan para pihak sehingga tercegah dari praktik manipulasi dan merugikan salah satu pihak.<sup>17</sup>
- f. *Taswiyah*/kesetaraan, para pihak dalam setiap akad memiliki kedudukan yang setara, dan mempunyai hak dan kewajiban yang seimbang.
- g. Transparansi, setiap akad dilakukan dengan pertanggung jawaban para pihak secara terbuka.
- h. Kemampuan, setiap akad dilakukan sesuai dengan kesepakatan para pihak, sehingga tidak menjadi beban yang berlebihan bagi yang bersangkutan
- i. *Taisir*/kemudahan, setiap akad dilakukan dengan cara saling memberi kemudahan kepada masing-masing pihak untuk dapat melaksanakannya sesuai dengan kesepakatan.<sup>18</sup>
- j. Itikad baik, akad dilakukan dalam rangka menegakan kemaslahatan, tidak mengandung unsur jebakan dan perbuatan buruk lainnya.
- k. Sebab yang halal, tidak bertentangan dengan hukum, tidak dilarang oleh hukum dan tidak haram.

### 3. Rukun Dan Syarat Akad

Dalam melaksanakan suatu akad, terdapat rukun dan syarat-syarat yang harus dipenuhi. Dimaksud dengan rukun adalah yang harus

---

<sup>17</sup> *Ibid*, h. 15.

<sup>18</sup> *Ibid*, h. 15.

dipenuhi untuk sahnya suatu pekerjaan.<sup>19</sup> Sedangkan yang dimaksud dengan syarat adalah ketentuan yang harus diindahkan dan dilakukan.<sup>20</sup> Dalam syariah, rukun dan syarat sama-sama menentukan sah atau tidaknya suatu transaksi. Perbedaan antara rukun dan syarat menurut ulama Ushul Fiqih, rukun merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada diluar hukum itu sendiri sedangkan syarat merupakan sifat yang kepadanya tergantung keberadaan hukum, tetapi ia berada diluar hukum itu sendiri.<sup>21</sup>

Mengenai rukun dan syarat akad beragam pendapat yang dikemukakan oleh para ahli fiqih, dikalangan mazhab Hanafi, berpendapat bahwa rukun akad hanya *sighat al-'aqd*, (ijab dan kabul). Sedangkan syarat akad adalah *al-aqidain* (subjek akad) dan *mahallul aqd* (objek akad). Karena *al-aqidain* dan *mahallul aqd* bukan merupakan bagian dari *tasharruf aqd* (perbuatan hukum). Kedua hal tersebut berada diluar perbuatan akad. Sedangkan kalangan mazhab Syafi'i, mazhab Maliki, Imam Ghazali dan Sihab al-Karikhi, berpendapat bahwa *al-aqidain* dan *mahallul aqd* termasuk rukun akad, karena kedua hal tersebut merupakan salah satu pilar utama dalam tegaknya akad.<sup>22</sup>

---

<sup>19</sup> *Ibid*, h. 15.

<sup>20</sup> Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002), h. 96.

<sup>21</sup> *Ibid*., h. 91.

<sup>22</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqih Muamalah Kontekstual*, Cet. 1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002), h. 79.

### C. *Musyarakah*

#### 1. Pengertian *Musyarakah*

*Syirkah* merupakan salah satu institusi bisnis tertua yang hingga sekarang masih eksis dan dipraktikkan oleh masyarakat muslim. Secara etimologis, *syirkah* berarti *alikhthilath* (penggabungan).<sup>23</sup> Menurut ulama' Hanafiah, *syirkah* secara istilah adalah penggabungan harta untuk dijadikan modal usaha dan hasilnya yang berupa keuntungan atau kerugian dibagi bersama.<sup>24</sup>

Secara terminologis, menurut Kompilasi Hukum Ekonomi Syariah, *syirkah (musyarakah)* adalah kerjasama antara dua orang atau lebih dalam hal permodalan, ketrampilan, atau kepercayaan dalam usaha tertentu dengan pembagian keuntungan berdasarkan nisbah yang di sepakati oleh pihak-pihak yang terikat. Menurut Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 08/DSN-MUI/IV/2000 tentang pembiayaan *musyarakah*, *musyarakah* adalah pembiayaan berdasarkan akad kerja sama antara dua pihak memberikan kontribusi dana dengan ketentuan bahwa keuntungan dan resiko akan di tanggung bersama sesuai dengan kesepakatan.<sup>25</sup>

Beberapa aplikasi pembiayaan *musyarakah* bagi perbankan syariah. Pertama, *musyarakah* permanen, di mana pihak bank merupakan partner usaha tetap dalam suatu proyek atau usaha. Model ini jarang di

<sup>23</sup> Ghufroon A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Perada), h. 191.

<sup>24</sup> Nejatullah Siddiqi, *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa), 2002, h. 8.

<sup>25</sup> Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama) 2013, h. 178.



praktekkan, namun investasi modal permanen ini merupakan alternatif menarik bagi investasi surat-surat berharga atau saham. Dalam *musyarakah* ini, bank diuntut untuk terlibat langsung dalam usaha yang menguntungkan selama masing-masing partner *musyarakah* menginginkannya.

Kedua, *musyarakah* digunakan untuk skim pembiayaan modal kerja. Bank merupakan partner pada tahap awal dari sebuah usaha atau proses produksi. Dalam skim ini, pihak bank akan menyediakan dana untuk membeli asset atau alat-alat produksi, begitu juga dengan partner *musyarakah* lainnya.

Ketiga, *musyarakah* digunakan untuk pembiayaan jangka pendek. *Musyarakah* ini bisa diaplikasikan dalam bentuk pembiayaan perdagangan, seperti ekspor, impor, penyediaan bahan mentah atau keperluan-keperluan khusus nasabah lainnya.<sup>26</sup>

## 2. Landasan Hukum tentang Pembiayaan *Musyarakah*

### a. Al-Qur'an

... فَهُمْ شُرَكَاءٌ فِي الثُّلُثِ<sup>ج</sup>

Artinya: "...maka mereka berserikat padasepertiga..." (an-nisa<sup>٤٠</sup>:12)

...وَإِنْ كَثِيرًا مِّنَ الْخُلَطَاءِ لَيَبْغِي بَعْضُهُمْ عَلَى بَعْضٍ إِلَّا الَّذِينَ ءَامَنُوا وَعَمِلُوا الصَّالِحَاتِ وَقَلِيلٌ مَّا هُمْ<sup>١٤</sup>...

<sup>26</sup> Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008), h. 208-209.

Artinya: “Dan sesungguhnya kebanyakan dari orang-orang yang berserikat itu sebagian mereka berbuat zalim kepada sebagian yang lain kecuali orang yang beriman dan mengerjakan amal saleh.” (Shad:24)<sup>27</sup>

Kedua ayat diatas menunjukkan perkenan dan pengakuan Allah SWT akan adanya perserikat dalam kepemilikan harta. Hanya saja dalam surat annisa’:12 perkongsian terjadi secara otomatis (*jabr*) karena waris, sedangkan surat Shaad:24.

b. Al-hadits

عَنْ أَبِي هُرَيْرَةَ رَضِيَ اللَّهُ عَنْهُ قَالَ : قَالَ رَسُولُ اللَّهِ صَلَّى اللَّهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ : " قَالَ اللَّهُ تَعَالَى : أَنَا ثَالِثُ الشَّرِيكَيْنِ مَا لَمْ يَخُنْ أَحَدُهُمَا صَاحِبَهُ , فَإِذَا خَانَ خَرَجْتُ مِنْ بَيْنَهُمَا " رَوَاهُ أَبُو دَاوُدَ وَصَحِّحَهُ الْحَاكِمُ.

Artinya : “Abu Hurairah, Rasulullah, Sesungguhnya Allah Azza wa Jalla berfirman, “Aku pihak ketiga dari dua orang yang berserikat selama salah satunya tidak mengkhianati lainnya, apabila berkhianat kepada lainnya, maka saya akan keluar dari antarakeduanya.” (HR Abu Daud, yang dishahihkan oleh al-Hakim, dari Abu Hurairah)

Hadits Qudsi tersebut menunjukkan kecintaan Allah kepada hamba-hambanya yang melakukan perkongsian selama saling menjunjung tinggi amanat kebersamaan dan menjauhi pengkhianatan. Jika salah seorang yang bersekutu mengkhianati temannya, Allah SWT akan menghilangkan pertolongan dan keberkahan tersebut.

c. Ijma’

Ibnu Qudamah dalam kitabnya, *al-Mughni*, telah berkata, “Kaum muslimin telah berkosensus terhadap legitimasi musyarakah

<sup>27</sup> *Ibid.*, h. 38.

secara global walaupun terdapat perbedaan pendapat dalam beberapa elemen darinya.”<sup>28</sup>

### 3. Rukun dan Syarat Pembiayaan *Musyarakah*

#### a. Rukun pembiayaan *musyarakah*

##### 1) Ucapan (*Sighah*) penawaran dan penerimaan (*ijab dan qabul*).

Ucapan ijab dan qabul harus dinyatakan oleh para pihak untuk menunjukkan kehendak mereka dalam mengadakan kontrak (akad), hal-hal yang harus diperhatikan adalah:

- a) Penawaran dan penerimaan harus secara eksplisit menunjukkan tujuan kontrak (akad).
- b) Penerimaan dari penawaran dilakukan pada saat kontrak.
- c) Akad dituangkan secara tertulis.<sup>29</sup>

##### 2) Pihak yang berkontrak.

Pihak-pihak yang berkontrak harus cakap hukum, dan memperhatikan hal-hal berikut:

- a) Kompeten dalam memberikan atau diberikan kekuasaan perwakilan.
- b) Setiap mitra harus menyediakan dana dan pekerjaan, dan setiap mitra melaksanakan kerja sebagai wakil.
- c) Setiap mitra memiliki hak untuk mengatur asset *musyarakah* dalam proses bisnis normal.

<sup>28</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional, No: 08/DSN/MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Musyarakah*. Pdf

<sup>29</sup>Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015), h. 177.

- d) Setiap mitra memberi wewenang kepada mitra yang lain untuk mengelola asset dan masingmasing dianggap telah diberi wewenang untuk melakukan aktivitas *musyarakah* dengan memperhatikan kepentingan mitranya.
  - e) Seorang mitra tidak diizinkan untuk mencairkan atau menginvestasikan dana untuk kepentingannya sendiri.
- 3) Objek kesepakatan berupa modal, kerja, keuntungan dan kerugian.<sup>30</sup>

a) Modal

- (1) Modal yang diberikan harus uang tunai, emas, perak atau yang nilainya sama.
- (2) Para pihak tidak boleh meminjam, meminjamkan, menyumbangkan atau menhadiahkan modal *musyarakah* kepada pihak lain, kecuali atas dasar kesepakatan.
- (3) Pada prinsipnya, dalam pembiayaan *musyarakah* tidak ada jaminan, namun untuk menghindari terjadinya pengyimpangan, LKS dapat meminta jaminan.

b) Kerja

- (1) Partisipasi para mitra dalam pekerjaan merupakan dasar pelaksanaan *musyarakah*, akan tetapi, kesamaan porsi kerja bukanlah merupakan syarat.

---

<sup>30</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012), h. 155.

(2) Setiap mitra melaksanakan kerja dalam *musyarakah* atas nama pribadi dan wakil dari mitranya.

(3) Keuntungan

(a) Setiap keuntungan mitra harus dibagikan secara proporsional atas dasar seluruh keuntungan dan tidak ada jumlah yang ditentukan di awal yang ditetapkan bagi seorang mitra.

(b) Sistem pembagian keuntungan harus tertuang dengan jelas dalam akad.<sup>31</sup>

(c) Kerugian harus dibagi diantara para mitra secara proporsional menurut saham masing-masing dalam modal.<sup>32</sup>

b. Syarat Pembiayaan *Musyarakah*

Berdasarkan Fatwa Dewan Syariah Nasional No:08/DSNMUI/IV/2000 maka berlaku persyaratan sebagai berikut:

- 1) Dua pihak yang melakukan transaksi mempunyai kecakapan / keahlian (*ahliyyah*) untuk mewakili dan menerima perwakilan. Demikian ini dapat terwujud bila seseorang berstatus merdeka, balig, dan pandai (*rasyid*). Hal ini karena masing-masing dari dua pihak itu posisinya sebagai mitra jika ditinjau dari segi adilnya sehingga ia menjadi wakil mitranya dalam membelanjakan harta.

<sup>31</sup> Ghufroon Ajib, *Fiqh...*, h. 180.

<sup>32</sup> Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008), h. 253-254.

- 2) Anggota dan BMT bertindak sebagai mitra usahaboleh ikut serta dalam pengelolaan usaha sesuaidengan tugas dan wewenang yang disepakati. Dalam keadaan tertentu, BMT boleh memberikan kuasa kepada anggota untuk mengelola usaha *syirkah*.
- 3) Pembiayaan diberikan dalam bentuk uang ataubarang.
- 4) Dalam hal pembiayaan diberikan dalam bentuk barang, maka barang yang diserahkan harus ditaksir.
- 5) Jangka waktu pembiayaan dan pengembalian dana ditentukan berdasarkan kesepakatan antara BMT dan anggota.
- 6) Pembagian keuntungan boleh dilakukan berdasarkan nisbah yang disepakati atau berdasarkan porsi modal masing-masing syarik (proporsional).
- 7) Biaya operasional dibebankan pada modal bersamasesuai kesepakatan.
- 8) Pembagian keuntungan atas pengelolaan danadinyatakan dalam bentuk nisbah yang disepakati.
- 9) BMT dan anggota menanggung kerugian secaraproporsional menurut porsi modal masing-masing,kecuali jika terjadi kecurangan, lalai, atau menyalahiperjanjian dari salah satu pihak.
- 10) Nisbah bagi hasil yang disepakati tidak dapat diubahsepanjang jangka waktu investasi, kecuali atas dasarkesepakatan para pihak dan tidak berlaku surut.



- 11) Nisbah bagi hasil boleh ditetapkan secara berjenjang yang besarnya berbeda-beda berdasarkan kesepakatan pada awal akad, terutama pada kerjasama di manasacara bertahap porsi modal BMT semakin kecil.
- 12) Pembagian keuntungan dilakukan dengan menggunakan metode bagi hasil atau bagi untung.
- 13) Pengembalian pokok pembiayaan dilakukan pada akhir periode akad atau dilakukan secara angsuran berdasarkan aliran kas masuk usaha.
- 14) BMT dapat meminta jaminan atau agunan untuk mengantisipasi risiko apabila anggota tidak dapat memenuhi kewajiban sebagaimana di muat dalam akad karena kelalaian atau kecurangan.<sup>33</sup>

#### 4. Jenis-jenis Pembiayaan *Musyarakah*

##### a. *Musyarakah* Pemilikan

*Musyarakah* Pemikiran, tercipta karena warisan, wasiat, atau kondisi lainnya yang mengakibatkan pemilikan satu aset oleh dua orang atau lebih. Dalam *musyarakah* ini, kepemilikan dua orang atau lebih berbagi dalam sebuah aset nyata dan berbagi pula dari keuntungan yang dihasilkan aset tersebut. *Syirkah* dalam kategori ini terbagi menjadi:

---

<sup>33</sup>Saat Suharto, *Pedoman Akad Syariah* (Perhimpunan BMT Indonesia, 2014), h. 12..

- 1) *Syirkah Ikhtiyari* (perserikatan di landasi pilihan orang yang berserikat), yaitu perserikatan yang muncul akibat keinginan dua orang atau lebih untuk mengikatkan diri dalam suatu kepemilikan. Seperti dua orang bersepakat membeli suatu barang, atau mereka menerima harta hibah, wasiat dan lain-lain.
- 2) *Syirkah Jabr*, yaitu sesuatu yang ditetapkan menjadi milik dua orang atau lebih tanpa kehendak mereka, seperti harta warisan yang mereka terima dari orang yang wafat. Harta *syirkah* dari seseorang yang meninggal dunia secara otomatis menjadi milik bersama para ahli warisnya.<sup>34</sup>

b. *Musyarakah Akad*

*Musyarakah Akad*, tercipta dengan cara kesepakatan di mana dua orang atau lebih setuju bahwa tiap orang dari mereka memberikan modal *musyarakah*, mereka sepakat berbagi keuntungan dan kerugian. *Musyarakah Akad* terbagi menjadi:

1) *Syirkah al-'inan*

*Syirkah al-'inan* adalah kontrak antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Kedua pihak berbagi dalam keuntungan dan kerugian sebagai mana yang disepakati di antara mereka. Akan tetapi, porsi masing-masing pihak baik dalam dana maupun kerja atau bagi hasil tidak harus sama dan identik sesuai

---

<sup>34</sup> Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009), h. 25-26.

dengan kesepakatan mereka. Mayoritas ulama ‘membolehkan jenis *al-musyarakah* ini.

2) *Syirkah Mufawadhah*

*Syirkah mufawadhah* adalah kontrak kerja sama antara dua orang atau lebih. Setiap pihak memberikan suatu porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *al-musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggungjawab, dan beban utang di bagi oleh masing-masing pihak

3) *Syirkah A'mal*

*Al-musyarakah* ini adalah kontrak kerja sama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu. Misalnya, kerjasama dua orang arsitek untuk menggarap sebuah proyek. Mazhab Hanafi, Maliki dan Hambali yang di kutip Ismail Nawawi membolehkan *musyarakah* ini, baik kedua orang tersebut satu profesi maupun tidak.<sup>35</sup>

4) *Syirkah Wujuh*

*Syirkah wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestasi baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan

---

<sup>35</sup> Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer*, Bogor: Ghalia Indonesia, 2012, h. 154.

menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh tiap mitra. Kemitraan antara dua orang atau lebih dengan modal dari pihak diluar keduanya, keuntungan dibagi setelah dikurangi dengan modal yang diperoleh dari pihak luar tersebut.<sup>36</sup>

#### 5) *Syirkah Mudharabah*

*Syirkah Mudharabah* adalah kontrak kerja sama antara pemilik modal dan seorang pekerja untuk mengelola uang dari pemilik modal dalam perdagangan tertentu. Keuntungannya di bagi sesuai kesepakatan bersama, sedangkan kerugian yang di derita menjadi tanggungan pemilik modal.<sup>37</sup>

### 5. Macam–Macam *Musyarakah* Pada Bank Syari'ah

Ragam *musyarakah* pada bank Islam dipengaruhi oleh sikap lembaga pengawasan syariah pada masing-masing bank itu sendiri. *Musyarakah* dapat terjadi pada satu atau beberapa model usaha dengan lembaga perdagangan, lembaga perindustrian maupun dengan bank Islam lainnya. *Musyarakah* juga dapat terjadi dimana beberapa orang menanamkan saham untuk membiayai atau mendirikan proyek. Di dalam

---

<sup>36</sup> Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014), h. 102.

<sup>37</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001), h. 93-94.

berbagai konteksnya itu pada *musyarakah* yang dibatasi jangka waktunya, dan ada pula *musyarakah* yang tidak dibatasi jangka waktunya.<sup>38</sup>

Meskipun demikian dalam prakteknya ada dua bentuk fundamental *musyarakah* pada bank Islam yaitu *musyarakah sabitah* (tetap) dan *musyarakah mutanaqisah muntahiyah bi al-tamlik*. Kedua model *musyarakah* tersebut menjadikan bank Islam berasama seseorang atau beberapa orang mitra usaha secara bersama-sama satu atau beberapa proyek. Pilihan terhadap bentuk *musyarakah* dan kegiatan usaha atau proyek berdasarkan kesepakatan pihak bank dengan mitranya.

a. *Musyarakah sabitah* atau *mustamirrah*

*Musyarakah sabitah* yaitu bank bersama-sama nasabah membiayai kegiatan usaha atau industri yang diawarkan oleh pihak nasabah pengelola dana. Bank bersama nasabah dalam konteks kemitraan sama-sama memiliki, menjalankan dan mengawasi usaha tersebut. Masing-masing bertanggung jawab terhadap berbagai perjanjian, menanggung kerugian, dan membagi keuntungan berdasarkan kesepakatan.<sup>39</sup>

Disebut dengan *sabitah* atau *istimrariyah* karena keberadaan masing-masing pihak selalu eksis sampai *musyarakah* itu berakhir. Artinya masing-masing pihak artinya masing-masing pihak

---

<sup>38</sup> Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Hukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018), h. 241

<sup>39</sup> Isrina Basalama, "Penerapan Sistem Bagi Hasil Pada Bank Muamalat Menurut Hukum Islam", *Jurnal Lex Crimen* (Vol.VI/No.1/Jan-Feb/2017), h. 94.

memelihara bagiannya secara kontinu yang lekat pada modal usaha.<sup>40</sup> Besarnya nisbah pembagian keuntungan tidak semestinya harus sesuai dengan besarnya penyertaan modal masing-masing, karena seperti diindikasikan sebelumnya yang selalu berlaku adalah manajemen *musyarakah* dikelola oleh mitra bank dengan kompensasi managerial skill tambahan yang diambilkan dari laba. Tetapi dengan syarat kesepakatan tersebut sudah tercapai pada saat akad.<sup>41</sup>

*Musyarakah sabitah* ada yang berbentuk jasa pembiayaan yang diberikan oleh pihak bank kepada kegiatan usaha, dan ada pula pada kegiatan transaksi tertentu. Bentuk pertama dinamai *al-tamwil al-mubasyir* atau pembiayaan langsung. Model *musyarakah* ini menjadi sarana bank Islam untuk membayai usaha dalam jangka waktu menengah dan panjang. Cara ini mempunyai beberapa keunggulan antara lain bank ikut serta dalam menjalankan proyek sehingga pengalaman teknis yang disumbangkannya dapat membuka peluang bagi usaha untuk memperoleh keuntungan yang maksimal.

Bentuk *musyarakah* ini dapat dilakukan dengan menanamkan saham untuk mendirikan proyek atau menambah saham proyek yang sudah ada. bentuk *musyarakah* ini juga biasanya dilakukan untuk membeli barang kemudian menjualnya kembali dengan maksud agar memperoleh laba hanya satu kali saja. Atau menyewakan barang tersebut kemudian mengambil uang sewanya sebagai pendapatan tetap

---

<sup>40</sup> *Ibid.*, h. 178.

<sup>41</sup> Isrina Basalama, "Penerapan Sistem Bagi..., h. 99

yang nominalnya berbeda-beda sesuai dengan jenis akad sewa yang dipakai.<sup>42</sup>

Bentuk kedua dari *musyarakah* sabitah adalah pada satu bentuk transaksi dan itupun hanya satu kali saja. Disini pihak bank membiayai keseluruhan atau sebagian biaya yang dibutuhkan oleh salah satu proyek berdasarkan kondisi keuangan yang ada. Perhitungan untung dan rugi dan nisbah masing-masing sesuai dengan kesepakatan yang secara eksplisit disebutkan dalam naskah perjanjian. *Musyarakah* pada satu bentuk transaksi ini akan menjadikan perputaran modal lebih cepat, karena setiap prosesnya itu berakhir, pihak bank akan menarik modalnya dan akan mengajukannya pada kegiatan usaha yang lain.<sup>43</sup>

*Musyarakah* sabitah dengan kedua bentuknya itu, menurut sebagian penulis masuk dalam jenis *syarikah Inan* yang menurut ahli fiqh merupakan bentuk *musyarakah* yang legal, dan dapat digunakan pada semua sektor perekonomian.<sup>44</sup>

b. *Musyarakah Mutanaqisah Muntahiyah bit-Tamlik*

*Musyarakah* tersebut pihak bank ikut menjadi mitra dengan menyertakan modal untuk membiayai suatu proyek dengan kompensasi bahwa bank akan memperoleh keuntungan sesuai dengan modal yang disertakan. Selain itu bank juga akan memperoleh jumlah nominal yang

---

392. <sup>42</sup> Aisyah Syarqawi al-Maliqi, *Bakistan Tutobbiqu naizam al-masarif al-Islamiyah*, h.

<sup>43</sup> *Ibid.*, h. 393.

<sup>44</sup> *Ibid.*, h. 393.



sudah ditetapkan untuk mengembalikan modal yang disertakan. Sisanya adalah untuk mitra atau nasabah pengelola dana yang akan menjadi pemilik proyek ketika bank sudah memperoleh kembali seluruh modalnya. Karena apabila bank sudah memperoleh seluruh modalnya maka dapat saja bank menyerahkan proyek itu atau mengundurkan diri dari *musyarakah* secara bertahap atau sekaligus. Misalnya pihak bank membiayai pembelian alat atau mesin untuk kepentingan nasabah, nasabah kemudian akan mengembalikan biaya dengan cara mengangsur ditambah keuntungan sesuai kesepakatan yang telah disepakati. Nasabahnya akan mengambil sebagian dari keuntungan itu, ditambah kompensasi manajemen dan pengoperasian, namun untuk kompensasi manajemen dan pengoperasian haruslah tertuang dalam akad yang telah disepakati. Proses ini berjalan secara bertahap, setiap kali nasabah mengangsur kepada bank maka hak bank dalam pendapatan operasional akan berkurang sehingga pada akhirnya bank keluar dari *musyarakah* dan nasabah memiliki sepenuhnya mesin tersebut.<sup>45</sup>

Bentuk lain, pihak bank akan bergabung bersama nasabah untuk membiayai proyek yang ditawarkan oleh nasabah itu sendiri. Masing-masing akan memperoleh keuntungan sesuai dengan saham yang ditanamkan. Pihak bank akan komitmen untuk memberikan kesempatan kepada nasabah untuk memberikan kesempatan kepada

---

<sup>45</sup>Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Pekembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012), h. 64.

nasabah untuk membeli semua saham bank pada proyek itu sekaligus atau dengan cara bertahap.<sup>46</sup>

Perlu dicatat bahwa praktek usaha patungan tersebut dinamai *Musyarakah Mutanaqisah* (musyarakah yang selalu berkurang) jika dilihat dari pihak bank. Karena setiap kali bank memperoleh pembayaran angsuran atas pokok pembiayaan dari mitra, akan menyusut atau berkurang pula tingkat kepemilikannya (*musyarakahnya*) terhadap proyek.

Dinamai *Musyarakah Mutanaqisah Muntahiyah bitl-Tamlik* (*musyarakah* berakhir dengan kepemilikan oleh salah satu mitra) jika dilihat dari pihak nasabah karena setiap melakukan pembayaran angsuran pokok pembiayaan kepada bank, maka akan bertambah tingkat kepemilikannya terhadap proyek, sampai pada akhirnya nasabahlah yang memiliki proyek itu sepenuhnya.<sup>47</sup>

Konferensi bank Islam yang dilaksanakan di Dubai tahun 1979 merekomendasikan *musyarakah* ini dan menganggapnya sebagai model transaksi *musyarakah* baru dalam bidang usaha yang dikenal dalam fiqh Islam. Konferensi membebankan kepada bank-bank Islam untuk menggunakan *musyarakah* tersebut dalam investasi jangka menengah dan panjang, mengingat beberapa keunggulan antara lain: *musyarakah* ini sejalan dengan niat para investor yang menghendaki untuk membiayai proyek dalam jangka waktu tertentu, dan menolak

---

<sup>46</sup> *Ibid*, h. 63.

<sup>47</sup> Asmuni, *Aplikasi Musyarakah Dalam Perbankan Islam: Studi Fiqh Terhadap Produk Perbankan Islam*,..., h. 40.

melanjutkan kerja sama dengan pihak bank dalam kegiatan usaha mereka. Dengan sistem *musyarakah* ini juga, maka dana bank tidak menjadi beku dalam jangka waktu yang cukup lama dan labanyapun secara periodik akan selalu berputar. Konferensi tersebut merekomendasikan tiga bentuk transaksi yang berkaitan dengan bentuk *musyarakah* ini yaitu:

- 1) Meliputi akad *syarikah*, besarnya modal yang akan dikeluarkan oleh masing-masing, syarat-syarat yang berkaitan dengan operasional. Masing-masing pihak memiliki kebebasan untuk melepaskan semua bagiannya saat *musyarakah* itu berakhir. Ini artinya tidak menutup kemungkinan bagi nasabah (mitra) untuk menjual bagiannya kepada bank atau kepada pihak lain. dan tidak menutup kemungkinan pula bahwa bank akan melepaskan semua bagiannya kepada mitra musyarakahnya atau kepada pihak lain. pelepasan atau penyerahan semua bagian tentu saja dengan akad tersendiri.<sup>48</sup>
- 2) Bank akan mendapat sebagian dari keuntungan bersih *musyarakah*, ditambah dengan bagian yang lain untuk membayar modal yang disertakan. Artinya hasil proyek itu akan dibagi menjadi tiga bagian yaitu: 1). Pihak nasabah mengambil sebagian dari laba bersih sebagai managerial skill atau gaji operasional. 2). Pihak bank mengambil sebagian sebagai keuntungan dari *musyarakah*. 3). Adapun sisanya disimpan pada rekening bank untuk membayar modal yang

---

<sup>48</sup>Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Pekembangan Akad....*, h. 67

dikeluarkan bank sampai lunas. Kadang-kadang nasabah tidak mendapatkan bagian apapun dari laba, karena yang akan menjadi bagiannya itu dimasukan kebagian ketiga yang dikhususkan untuk membayar modal. Tujuannya agar dia dapat memiliki proyek dalam waktu yang lebih cepat.<sup>49</sup>

- 3) *Musyarakah* digunakan pada barang-barang tidak bergerak seperti untuk membeli apartemen misalnya, masing-masing menanamkan saham yang sudah ditentukan. Total harga saham masing-masing sama dengan harga barang tersebut. Keuntungan atau hasil dari penyewaan apartemen dibagi sesuai modal yang disertakan. Setiap tahunnya mitra sebagai pengelola dana membeli sebagian saham bank itu sehingga kepemilikan pihak bank terhadap apartemen selalu berkurang sebanding dengan saham yang sudah dibayarkan. Sebaliknya kepemilikan mitra terhadap apartemen selalu bertambah dan pada akhirnya memiliki apartemen sepenuhnya.

Perlu diketahui bahwa *musyarakah mutanaqisah* khususnya dipraktekan pada sektor bangunan, sektor angkutan, dan peralatan yang mampu bertahan lama. *Musyarakah* ini akan berjalan dengan beberapa syarat. Sebagian berkaitan dengan para nasabah yang mengelola dana seperti survei, mengenai keadaan financial, propesi, keahlian atau pekerjaan serta moralitasnya atau perilakunya. Sebagian syarat lain yang

---

<sup>49</sup> Aisyah Syarqawi al-Maliqi, *Bakistan Tutobbiqu naizam al-masarif al-Islamiyah*,...,h. 390.

berkaitan dengan proyek. Mengenai persyaratan yang terakhir ini terdiri dari dua macam yaitu:

- 1) Syarat sebelum kesepakatan yaitu penilaian teknis, keuangan dan nilai ekonomis proyek.
- 2) Syarat sesudah kesepakatan yaitu pengawasan pelaksanaan dan hak intervensi pihak bank terhadap operasional proyek jika diperlukan.

#### **6. Manfaat Pembiayaan *Musyarakah***

Terdapat banyak manfaat dari pembiayaan secara *musyarakah* ini, di antaranya sebagai berikut:

- a. Bank akan menikmati peningkatan dalam jumlah tertentu pada saat keuntungan usaha nasabah meningkat.
- b. Bank tidak berkewajiban membayar dalam jumlah tertentu kepada nasabah pendanaan secara tetap, tetapi disesuaikan dengan pendapatan/hasil usaha bank, sehingga bank tidak akan pernah mengalami *negative spread*.
- c. Pengembalian pokok pembiayaan sesuai dengan *cash flow*/ arus kas usaha nasabah, sehingga tidak memberatkan nasabah.
- d. Bank akan lebih selektif dan hati-hati mencari usaha yang benar-benar halal, aman dan menguntungkan. Hal ini karena keuntungan yang riil dan benar-benar terjadi itulah yang akan dibagikan.
- e. Prinsip bagi hasil dalam *musyarakah* ini berbeda dengan prinsip bunga tetap di mana bank akan menagih penerima pembiayaan (nasabah) satu

jumlah bunga tetap berapa pun keuntungan yang dihasilkan nasabah, bahkan sekalipun merugi dan terjadi krisis ekonomi.

## **7. Pembagian Proporsi Keuntungan Dalam Pembiayaan *Musyarakah***

Pembagian keuntungan bagi tiap mitra harus dilakukan berdasarkan perbandingan persentase tertentu bukan ditentukan dalam jumlah yang pasti. Adapun cara membagi keuntungan atau kerugian adalah tergantung pada besar kecilnya modal yang mereka tanamkan, untuk lebih penjelasnya dapat dicontohkan sebagai berikut: Pak Usman adalah seorang pengusaha yang akan melaksanakan suatu proyek. Usaha tersebut membutuhkan modal sejumlah Rp. 100.000.000,00. Ternyata, setelah dihitung, Pak Usman hanya memiliki Rp. 50.000.000,00 atau 50% dari modal yang diperlukan. Pak Usman kemudian datang ke sebuah bank syariah untuk mengajukan pembiayaan dengan skema *musyarakah*. Dalam hal ini, kebutuhan terhadap modal sejumlah Rp. 100.000.000,00 dipenuhi 50% dari nasabah dan 50% dari bank. Setelah proyek selesai, nasabah mengembalikan dana tersebut bersama bagi hasil yang telah disepakati untuk bank. Seandainya keuntungannya dari proyek tersebut adalah Rp. 20.000.000,00 dan nisbah atau porsi bagi hasil yang disepakati adalah 50:50 (50% untuk nasabah dan 50% untuk bank), pada akhir proyek Pak Usman harus mengembalikan dana sebesar Rp. 50.000.000,00 (dana pinjaman dari bank) ditambah Rp. 10.000.000,00 (50% dari keuntungan untuk bank).<sup>50</sup>

---

<sup>50</sup>Muhammad Syafii Antonio, *Bank...*, h. 173.

## 8. Berakhirnya Pembiayaan *Musyarakah*

*Syirkah* akan berakhir apabila terjadi hal-hal berikut:

- a. Salah satu pihak membatalkannya meskipun tanpa persetujuan pihak yang lainnya sebab *syirkah* adalah akad yang terjadi atas dasar rela sama rela dari kedua belah pihak yang tidak ada kemestian untuk dilaksanakan apabila salah satu pihak tidak menginginkannya lagi. Hal ini menunjukkan pencabutan kerelaan *syirkah* oleh salah satu pihak.
- b. Salah satu pihak kehilangan kecakapan untuk *bertasharruf* (keahlian mengelola harta, baik karena gila maupun karena alasan lainnya).
- c. Salah satu pihak meninggal dunia, tetapi apabila anggota *syirkah* lebih dari dua orang, yang batal hanyalah yang meninggal saja. *Syirkah* berjalan terus pada anggota-anggota yang masih hidup. Apabila ahli waris anggota yang meninggal menghendaki turut serta dalam *syirkah* tersebut, maka dilakukan perjanjian baru bagi ahli waris yang bersangkutan.
- d. Salah satu pihak ditaruh dibawah pengampuan, baik karena boros yang terjadi pada waktu perjanjian *syirkah* tengah berjalan maupun sebab yang lainnya.
- e. Salah satu pihak jatuh bangkrut yang berakibat tidak berkuasa lagi atas harta yang menjadi saham *syirkah*.



- f. Modal para anggota *syirkah* lenyap sebelum dibelanjakan atas nama *syirkah*.<sup>51</sup>

#### D. Pembiayaan

Pembiayaan merupakan salah satu tugas pokok Bank, yaitu pemberian fasilitas penyediaan dana untuk memenuhi kebutuhan pihak-pihak yang merupakan *defisit unit*.<sup>52</sup>

Produk-produk pembiayaan Bank Syariah dapat menggunakan empat prinsip yang berbeda yaitu:

##### 1. Pembiayaan Dengan Prinsip Bagi Hasil

###### a. Pembiayaan *Musyarakah*

*Musyarakah* adalah transaksi yang dilandasi adanya keinginan para pihak yang berkerjasama untuk meningkatkan nilai aset yang mereka miliki secara bersama-sama.<sup>53</sup> *Syirkah* terbagi menjadi lima bagian yaitu sebagai berikut:

- 1) *Syirkah al-Inan* adalah kerjasama antara 2 orang atau lebih memberikan porsi modal yang berbeda dan ikut kerjasama rugi dan untung ditanggung bersama sesuai porsi modal.
- 2) *Syirkah mufawaddah* adalah kontrak kerjasama antara dua orang atau lebih setiap pihak memberikan porsi dari keseluruhan dana dan berpartisipasi dalam kerja. Setiap pihak membagi keuntungan dan

<sup>51</sup> Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008), h. 133-134.

<sup>52</sup> Muhammad Syafii Antonio, *Bank...*, h.173.

<sup>53</sup> Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), h. 12.

kerugian secara sama. Dengan demikian, syarat utama dari jenis *al-musyarakah* ini adalah kesamaan dana yang diberikan, kerja, tanggung jawab, dan beban utang dibagi oleh masing-masing pihak.

- 3) *Syirkah A'maal* adalah kontrak kerjasama dua orang seprofesi untuk menerima pekerjaan secara bersama dan berbagi keuntungan dari pekerjaan itu.
- 4) *Syirkah wujuh* adalah kontrak antara dua orang atau lebih yang memiliki reputasi dan prestasi baik serta ahli dalam bisnis. Mereka membeli barang secara kredit dari suatu perusahaan dan menjual barang tersebut secara tunai. Mereka berbagi dalam keuntungan dan kerugian berdasarkan jaminan kepada penyuplai yang disediakan oleh titip mitra.
- 5) *Syirkah al-mudharabah* dengan sistem bagi hasil.<sup>54</sup>

b. Pembiayaan *mudharabah*

*Mudharabah* adalah bentuk kerja sama antara dua orang atau lebih dimana pihak pemilik modal (*shahibul maal*) menyediakan seluruh (100%) modal, sedangkan pihak lainnya menjadi pengelola apabila rugi ditanggung oleh pemilik modal selama kerugian itu bukan akibat kelalaian sipengelola. Seandainya kecurangan atau kelalaian diakibatkan oleh sipengelola maka sipengelola harus bertanggung jawab atas kerugian tersebut.<sup>55</sup> Jenis-jenis *mudharabah* dibedakan menjadi dua yaitu:

<sup>54</sup> Muhammad Syafi'i Antonio., *Bank...*, h. 92-93.

<sup>55</sup> *Ibid.*, h. 95.

1. *Mudharabah muthlaqah*, adalah bentuk kerjasama antara shahibul maal dan mudharib yang cakupannya sangat luas dan tidak dibatasi oleh spesifikasi jenis usaha, waktu, dan daerah bisnis.
2. *Mudharabah muqayyadah*, adalah kebalikan dari *mudharabah muthlaqah* yaitu terikat oleh waktu.<sup>56</sup>

c. Pembiayaan *Al-Muzara'ah*

*Al-Muzara'ah* adalah kerjasama pengelolaan pertanian antara pemilik lahan dan penggarap dimana pemilik lahan memberikan lahan pertanian kepada sipenggarap untuk ditanami dan dipelihara dengan imbalan bagian tertentu (persentase) dari hasil panen.<sup>57</sup>

d. Pembiayaan *Al-Musaqah*

*Al-Musaqah* adalah bentuk yang lebih sederhana dari muzara'ah dimana sipenggarap hanya bertanggung jawab atas penyiraman dan pemeliharaan.<sup>58</sup>

## 2. Pembiayaan dengan Prinsip Jual Beli

Prinsip jual beli dilaksanakan sehubungan dengan adanya perpindahan kepemilikan barang atau benda (*transfer of property*). Tingkat keuntungan bank ditentukan didepanan menjadi bagian harga atas barang yang dijual. Transaksi jual beli dapat dibedakan berdasarkan bentuk pembayarannya dan waktu penyerahan barang yaitu:<sup>59</sup>

<sup>56</sup>*Ibid.*, h. 97.

<sup>57</sup>*Ibid.*, h. 99.

<sup>58</sup>*Ibid.*, h. 100.

<sup>59</sup>Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja & Cucu Shalihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, (Malang: Inteligensia Media, 2019), h.60.

a. Pembiayaan *murabahah*

*Murabahah* yang berasal dari kata *ribhu* (keuntungan), adalah transaksi jual beli dimana bank menyebut jumlah keuntungannya. Bank bertindak sebagai penjual sementara nasabah sebagai pembeli dari keduanya harga dijual adalah harga beli bank dari pemasok ditambah keuntungan (margin). Dalam *murabahah*, penyerahan barang dilakukan setelah akad dan pembayaran dapat dilakukan secara cicil.<sup>60</sup>

b. Pembiayaan *Bai as-Salam*

*Salam* secara etimologi artinya pendahuluan, secara muamalah berarti penjualan suatu barang yang disebutkan sifat-sifatnya sebagai persyaratan jual beli dan barang yang dibeli masih tanggungan penjual, dimana syaratnya ialah mendahulukan pembayaran pada waktu akad dan penyerahan dilakukan setelahnya.<sup>61</sup> Dalam pengertian yang sederhana *bai as-salam* berarti pembelian barang yang diserahkan dikemudian hari, sedangkan pembayaran dilakukan dimuka.<sup>62</sup>

c. Pembiayaan *istishna*

Produk *istishna* menyerupai *salam* tetapi istisna' pembayarannya dapat dilakukan oleh bank beberapa kali (cicilan). *Istishna'* adalah pembiayaan jual beli yang dilakukan penjual dan pembeli dimana

---

<sup>60</sup>Adiwarman Karim, *Bank Islam Analisa Fiqih Dan Keuangan*, (Jakarta: PT RajaGrafindoPers, September 2014), h. 88.

<sup>61</sup>Ismail, *Perbankan Syariah*, (Jakarta: Kencana, 2011), h. 152.

<sup>62</sup>Ananta Rivandi Widjajaatmadja & Cucu Shalihah, *Akad Pembiayaan...*, h. 80

penjual membuat barang yang dipesan oleh pembeli tetapi pembayarannya dapat dicicil. Ketentuan umum pembiayaan *istishna'* adalah spesifikasi barang pesanan harus jelas seperti jenis, macam ukuran, mutu dan jumlah.<sup>63</sup> Harga jual yang telah di sepakati dicantumkan dalam akad *istishna'* dan tidak boleh berubah selama berlakunya akad.

### 3. Pembiayaan dengan Prinsip *Ijarah*

Transaksi *Ijarah* dilandasi adanya pemindahan manfaat. Jadi pada dasarnya prinsip *ijarah* sama saja dengan prinsip jual beli, tapi perbedaannya terletak pada objektransaksinya. Bila pada jual beli objek transaksinya adalah barang, pada *ijarah objek* transaksinya adalah jasa. Pada masa sewa, bank dapat menjual barang yang disewakannya kepada nasabah. Karena itu dalam perbankan syariah dikenal *ijarah muntahhiyah bittamlik* (sewa yang diikuti dengan berpindahnya kepemilikan). Harga sewa dan harga jual disepakati pada awal perjanjian.<sup>64</sup>

### 4. Pembiayaan dengan Akad Pelengkap

Akad pelengkapya itu mempermudah pelaksanaan pembiayaan tidak mencari keuntungan namun dibolehkan meminta pengganti biaya-biaya yang hanya sekedar menutupi biaya yang benar-benarterjadi.

#### a. *Hiwalah* (Alih Utang-Piutang)

*Hiwalah* Adalah pengalihan utang dari orang yang berhutang

---

<sup>63</sup>Adiwarman Karim., *Bank Islam Analisa Fiqih Dan keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Pers,2011), edisi ke 4, h.100

<sup>64</sup>*Ibid.*,h. 101.

kepada orang lain yang wajib menanggungnya. Dalam istilah para ulama hal ini merupakan pemindahan beban utang dari muhil (orang yang berutang) menjadi tanggungan *muhal alaih* atau orang yang berkewajiban membayar utang. secara sederhana hal itu dapat dijelaskan bahwa A (*muhal*) memberi pinjaman kepada B (*muhil*), sedangkan B masih mempunyai utang kepada C (*muhal alaih*). Begitu B tidak mampu membayar utangnya pada A, ia lalu mengalihkan beban utangnya kepada C, dengan demikian C yang harus membayar utang B kepada A, sedangkan utang C sebelumnya pada B dianggap selesai.<sup>65</sup>

b. *Ar-Rahn* (Gadai)

*Ar-Rahn* (gadai) adalah menahan salah satu harta milik si peminjam sebagai jaminan atas pinjaman yang diterimanya. Dengan demikian, pihak yang menahan memperoleh jaminan untuk dapat mengambil kembali seluruh atau sebagian piutangnya.<sup>66</sup>

c. *Al-Qard*

*Al-Qard* adalah pemberian harta kepada orang lain yang dapat ditagih atau dapat di minta kembali atau dengan kata lain meminjamkan tanpa mengharapkan imbalan.<sup>67</sup> Dalam aplikasinya diperbankan salah satunya diterapkan sebagai akad pelengkap kepada nasabah yang mempunyai loyalitas dan bonafitnya, yang membutuhkan dana talangan segera untuk masa yang relative

---

<sup>65</sup> *Ibid.*, h. 126.

<sup>66</sup> *Ibid.*, h. 128.

<sup>67</sup> *Ibid.*, h. 131.

pendek.<sup>68</sup>

d. *Wakalah* (Perwakilan)

*Wakalah* atau biasa disebut perwakilan adalah pelimpahan kekuasaan oleh satu pihak (muwakil) kepada pihak lain (wakil) dalam hal-hal yang boleh diwakilkan. atas jasanya maka penerima kekuasaan dapat meminta imbalan tertentu dari pemberi amanah.<sup>69</sup> *Wakalah* dalam aplikasi perbankan terjadi apabila nasabah memberikan kuasa kepada bank untuk mewakilkan dirinya melakukan pekerjaan jasa tertentu, seperti pembukuan L/C, inkaso dan transferuang.<sup>70</sup>

e. *Al-kafalah* (Garansi Bank )

*Kafalah* merupakan jaminan yang diberikan oleh penanggung (*kafil*) kepada pihak ketiga untuk memenuhi kewajiban pihak kedua atau yang ditanggung (*makful*). *Kafalah* juga berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang yang dijamin dengan berpegangan pada tanggungjawab orang lain sebagai penjamin. Atas jasanya penjamin dapat meminta imbalan tertentu dari orang yang dijamin. Jadi secara singkat *kafalah* berarti mengalihkan tanggung jawab seseorang kepada orang lain dengan imbalan.<sup>71</sup>

Dari sekian banyak produk pembiayaan Bank Syariah, tiga produk pembiayaan utama yang mendominasi portofolio pembiayaan Bank Syariah adalah pembiayaan modal kerja, pembiayaan investasi, dan

---

<sup>68</sup> *Ibid.*, h. 133.

<sup>69</sup> Ascarya, *Akad Bisnis...*, h.104.

<sup>70</sup> Adiwarman A. Karim, *Bank Islam...*, h. 107.

<sup>71</sup> Ascarya, *Akad Bisnis...*, h. 106.



pembiayaan aneka barang dan propeti.<sup>72</sup>

#### 1) Pembiayaan Modal Kerja

Kebutuhan pembiayaan modal kerja dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:

- a) Bagi hasil : *mudharabah, musyarakah* dan
- b) Jual beli : *murabahah, salam*.

#### 2) Pembiayaan Investasi

Kebutuhan pembiayaan investasi dapat dipenuhi dengan berbagai cara, antara lain:

- a) Bagi hasil: *mudharabah, musyarakah*,
- b) Jual beli: *murabahah, istisnha*, dan
- c) Sewa: *ijarah atau IMBT (Ijarah Muntahiya Bittamlik)*.

#### 3) Pembiayaan Aneka Barang, Perumahan, dan Propeti

Kebutuhan pembiayaan aneka barang, dapat di penuhi dengan berbagai cara, anatarain lain :

- a) Bagi hasil: *musyarakah mutanaqisasah*
- b) Jual beli: *murabahah*
- c) Sewa: *ijarah muntahiya bittamlik.(IMBT)*<sup>73</sup>

---

<sup>72</sup>*Ibid.*,h. 123.

<sup>73</sup>*Ibid.*,h. 124-127.

## DAFTAR PUSTAKA

### Buku

- Abdul Ghofur Anshori, *Perbankan Syariah di Indonesia*, (Yogyakarta: Gadjah Mada University Press, 2007)
- Adiwarman Karim., *Bank Islam Analisa Fiqih Dan keuangan* (Jakarta : PT Raja Grafindo Pers, 2011)
- Ahmad Ifham Sholihin, *Pedoman Umum Lembaga Keuangan Syariah* (Jakarta: Gramedia Pustaka Utama, 2013).
- Amran Suadi, *Penyelesaian Sengketa Ekonomi Syariah: Penemuan dan Kaidah Huukum*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2018)
- Ascarya, *Akad dan Produk Bank Syariah*, ( Jakarta: Rajawali Pers, 2015)
- Ascarya, *Akad & Produk Bank Syariah* (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007)
- Asmuni Mth, *Aplikasi Musyarakah dalam Perbankan Islam*, Al- Mawarid, Edisi XI, Tahun 2013.
- Cholid Narbuko, Abu Ahmadi, *Metodologi Penelitian* (Jakarta: Bumi Aksara, 2013)
- Dapartemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta : Gramedia, 2011)
- Departemen Pendidikan Nasional, *Kamus Besar Bahasa Indonesia* (Jakarta: Balai Pustaka, 2002)
- Dhody Ananta Rivandi Widjajaatmadja & Cucu Shalihah, *Akad Pembiayaan Murabahah di Bank Syariah Dalam Bentuk Akta Otentik: Implementasi Rukun, Syarat, dan Prinsip Syariah*, (Malang: Inteligensia Media, 2019)
- Dimyauddin Djuwaini, *Pengantar Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Pustaka Pelajar, 2008)
- Fatwa Dewan Syariah Nasional, No: 08/DSN/MUI/IV/2000, *Tentang Pembiayaan Musyarakah*. Pdf
- Germala Dewi, *Aspek- Aspek Hukum Dalam Perbankan & Perasuransian Syariah di Indonesia*, (Jakarta: Kencana, 2017)

- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Konstektual*, ( Jakarta: PT Raja Grafindo Persada)
- Ghufron A. Mas'adi, *Fiqh Muamalah Kontekstual*, Cet. 1 (Jakarta: Raja Grafindo Persada, 2002)
- Ghufron Ajib, *Fiqh Muamalah*, (Semarang: CV. Karya Abadi Jaya, 2015)
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2008)
- Heri Sudarsono, *Bank dan Lembaga Keuangan Syari'ah deskripsi dan ilustrasi* (Yogyakarta : Ekonisia, 2008)
- Husein Umar, *Metodologi Penelitian Untuk Skripsi dan Tesis Bisnis*, (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2009).
- Irham Fahmi, *Pengantar Perbankan Teori dan Aplikasi*, (Bandung: Alfabeta, 2014)
- Ismail Nawawi, *Fikih Muamalah Klasik Dan Kontemporer* (Bogor: Ghalia Indonesia, 2012)
- Kaelan, M.S., *Metode Penelitian Kualitatif Interdisipliner* (Yogyakarta: Paradigma, 2012)
- Kasmir, *Bank dan Lembaga keuangan lainnya*, (Jakarta: Rajawali Pers, 2012)
- Lexi J. Moleong, *Metodologi Penelitian Kualitatif*, (Bandung: PT. Remaja Rosdakarya, 2012)
- Maulana Hasanudin & Jaih Mubarak, *Pekembangan Akad Musyarakah*, (Jakarta: Prenadamedia Group, 2012)
- Mervyn K.Lewis dan Latifa M. Algaoud, *Perbankan Syariah Prinsip, Praktik dan Prospek* (Jakarta: PT Serambi Ilmu Semesta, 2013)
- Moh Nazir, *Metode Penelitian*, (Bogor: Ghalia Indonesia, 2014)
- Mudrajad Kuncoro, *Metode Riset Untuk Bisnis dan Ekonomi* (Jakarta: Erlangga, 2013)
- Muhammad Ridwan, *Manajemen Baitul Maal Wa Tamwil*, (Yogyakarta: ull Press, 2004)
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktek*, (Jakarta: Tazkia Cendekia, 2001)

- Muhammad Syafii Antonio, *Bank Syariah Dari Teori ke Praktik*, (Jakarta : Gema Insani, 2001)
- Naf'an, *Pembiayaan Musyarakah dan Mudharabah* (Yogyakarta: Graha Ilmu, 2014)
- Nejatullah Siddiqi, *Kemitraan Usaha dan Bagi Hasil dalam Hukum Islam* (Yogyakarta: PT. Dana Bhakti Prima Yasa),2002.
- Nurul Huda, Purnama Putra, dkk, *Baitul Maal wattamwil* (Jakarta : AMZAH, 2016)
- Nurul Huda, Purnama Putra,dkk, *Baitul Maal wattamwi*, (Jakarta : AMZAH, 2016)
- Saat Suharto, *Pedoman Akad Syariah* (Perhimpunan BMT Indonesia, 2014)
- Subandi, *Ekonomi Koperasi (Teori dan Praktik)*, (Bandung : Alfabeta, 2010)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Kuantitatif Kualitatif dan R&D* (Bandung: Alfabeta, 2016)
- Sugiyono, *Metode Penelitian Pendidikan Pendekatan Kuantitatif, Kualitatif, dan R&D* (Bandung: Alfabeta,2016)
- Syamsuli Anwar, *Hukumi Perjanjian Syariah*(PT. RajaGrafindo Persada: Jakarta,2007)
- Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2008 tentang Perbankan Syariah.
- Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 17 Tahun 2012 Tentang Perkoperasian, diakses 08 November 2019.
- Wina Sanjaya, 2014, *Penelitian Pendidikan, Jenis, Metode, Dan Prosedur* (Jakarta: Kencana, 2006)
- Yazid Afandi, *Fiqh Muamalah* (Yogyakarta: Logung Pustaka, 2009)
- Zainuddin Ali, *Hukum Perbankan Syariah* (Jakarta: Sinar Grafika, 2008)

## **Jurnal**

- Ali Mauludi Ac, *Menelisik Sistem Bagi Hasil di Lembaga Keuangan Syariah: Antara Idealisme dan Realisme*, Ahkam (Jurnal Hukum Islam) oleh Jurusan Syariah STAIN Tulungagung Volume I Nomor 2Desember 2013.
- Endang Setyaningsih, “*Analisis Hukum Islam Terhadap Praktek Pembiayaan Musyarakah di Bank Perkreditan Rakyat Syariah (BPRS) Artha Surya*

*Barokah Semarang*".Skripsi Perpustakaan UIN Walisongo Semarang, 2014.

Isrina Basalama, "Penerapan Sistem Bagi Hasil Pada Bank Muamalat Menurut Hukum Islam", *Jurnal Lex Crimen* (Vol.VI/No.1/Jan-Feb/2017)

Lukmanudin Ar Rasyid, dkk. "Peranan Koperasi Simpan Pinjam Pembiayaan Syariah (KSPPS) Dalam Meningkatkan Usaha Mikro Kecil dan Menengah Masyarakat", *Jurnal Program Studi Ekonomi Syariah*, Vol. 1 No.1, Agustus 2019 (ISSN 2656-274X)

Niswah Baroroh, Analisis Pengaruh Modal Intelektual Terhadap Kinerja Keuangan Perusahaan Manufaktur Di Indonesia , Universitas Diponegoro Indonesia, *Jurnal dinamika Akutansi*, vol.5, No.2 ( september 2013)

Sofianitriani, "Konstruksi Norma Hukum Koperasi Syariah Dalam Kerangka Sistem Hukum Koperasi Nasional", *Jurnal Hukum Islam (JHI)*Vol. 12, (Desember 2014)

Muhammad Najib Setiadi, "Analisis Akad Pembiayaan Qard di BMT Mandiri Getasan", (Skripsi Perpustakaan STAIN Salatiga, 2014)

### **Wawancara**

Andi Cahyono, Kepala cabang BMT fajar cabang Bandar Lampung, Wawancara tanggal 26 Oktober 2019.

Andi Cahyono, Kepala Cabang BMT Fajar Cabang Bandar Lampung, Wawancara pada tanggal 12 Oktober 2019.

Brosur Persyaratan Pembiayaan *Musyarakah*.

Deni Iswan, CS BMT Fajar Bandar Lampung, Wawancara 7 November 2019.

Dokumentasi Arsip BMT Fajar, 07 November 2019.

### **Sumber on-line**

Analisis"i (On-Line),i tersedia di:i <https://kbbi.web.id/analisisi> (06i Novemberi 2019)i

*Press ...*, <httpwww.pembiayaansyariahkukm.Infomateririlis>.

## PANDUAN WAWANCARA

**Responden : kepala cabang BMT Fajar Cabang Bandar Lampung**

### **a. Identitas Responden**

1. Nama : Andi Cahyono
2. Umur : 41
3. Jabatan : kepala cabang

### **b. Daftar Pertanyaan**

1. Apa visi misi BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
2. Bagaimana sejarah BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
3. Apa pengertian dari pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
4. Kapan berdirinya pembiayaan *Musyarakah* perumahan?
5. Berapa jumlah data nasabah *Musyarakah* perumahan?
6. Bagaimana Mekanisme pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
7. Bagaimana pembagian bagi hasil untuk pembiayaan pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
8. Apakah ada spesifikasi umur atau pekerjaan seseorang untuk memngambil pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
9. Bagaimana penerapan fatwa DSN *musyarakah* pada pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
10. Apa saja syarat-syarat untuk mengajukan pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
11. Apa saja dokumen yang harus dilengkapi untuk melengkapi syarat-syarat saat mengajukan mengajukan pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
12. Bagaimana cara menganalisa nasabah yang akan pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
13. Bagaimana sistem pemasaran untuk produk pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?
14. Tantangan dan peluang apa saja yang telah dihadapi oleh BMT Fajar Cabang Bandar Lampung terhadap persaingan tempat lain ?
15. Bagaimana perkembangan pembiayaan pembiayaan *Musyarakah* perumahan di BMT Fajar Cabang Bandar Lampung?

## DEKUMENTASI









